

Fiducie Utilité Sociale Agricole

- ∂ 5 OUTILS SUR LES NOTIONS DE BASE
- ∂ 5 EXERCICES
- ∂ 3 SITUATIONS INSPIRÉES DE CAS RÉELS
- ∂ 6 SCHÉMAS ET TABLEAUX SIMPLIFIÉS
- ∂ DISPOSITIONS FISCALES ET RÉFÉRENCES



SOUTIEN FINANCIER

Ministère de l'Économie, de la Science et de l'Innovation du Québec (MÉSI)

Caisse d'économie solidaire du Québec

MRC Brome-Missisquoi

CONCEPTION ET RÉDACTION DES OUTILS

Marie-Joëlle Brassard, Ph. D. Centre d'innovation sociale en agriculture

Catherine Théberge, M. A., Centre d'innovation sociale en agriculture

Catherine Avard, Protec-Terre

LECTURE ET RÉVISION

Catherine Avard, chargée de projet Protec-Terre

Simon Dugré, Centre d'innovation sociale en agriculture

Marie Guimont, représentante de l'Union paysanne

Hubert Lavallée, président Protec-Terre

GRAPHISME

Claudie Méthot, Cégep de Victoriaville

Table des matières

Avant-propos	5
Que contient ce guide d'accompagnement?	9
À qui s'adresse ce guide?	9
Outil 1 : Une FUSA est-ce pour moi?	12
La FUSA : une alternative à envisager	13
Qui peut créer une fiducie d'utilité sociale agricole? (FUSA)	15
Pourquoi créer une FUSA?	16
Exercice 1 : Comprendre, expliquer et nuancer	17
Les affectations.....	19
Le conseil fiduciaire : le gardien du patrimoine	20
De quoi l'agriculteur est-il propriétaire?	21
Outil 2 : Quel avenir pour ma terre? Quelques repères pour une décision éclairée	23
Exercice 2 : L'histoire de ma terre	24
Exercice 3 : Je décide des affectations	29
Exercice 4	35
ANNEXE 1	36
Mises en situation	36
1 : La terre d'Edmond	37
2 : Les terres des Sœurs Vaillantes	39
3 : La municipalité du Renouveau	40
Outil 3 : Quelles démarches mettre en œuvre? Documents légaux	42
Objectif de l'outil 3	42
Ce que contient cet outil :	43
Comment utiliser l'outil 3	43
Tableau synthèse	46
Composantes des documents légaux d'une FUSA.....	46
Exercice 4 : L'acte fiduciaire simplifié : s'exercer!	48
Acte superficiaire ou « convention superficiaire » L'usage de la propriété superficiaire.....	51
Évaluer les coûts des démarches liées à la création de la FUSA.....	53
Outil 4 : Les considérations financières et fiscales de la mise en œuvre de la FUSA	56
Dispositions fiscales générales	56
Notions de base	56
Calcul du gain en capital	57
Exercice 5 : Faites votre calcul en gain de capital	58
Si vous êtes non-agriculteur!	59
Programme de dons écologiques.....	59
Autre option pour abaisser le niveau d'imposition	60

Don à charge pour le cédant	61
Don à charge pour la FUSA	61
La donation d'actions.....	61
Des actions chaque année	62
Promesse de don.....	62
Don testamentaire	62
Gestion de la FUSA.....	62
<i>Hypothèque et FUSA</i>	63
<i>Liquidation</i>	63
<i>Règles des 21 ans</i>	63
<i>Droits de mutation au transfert</i>	63
TPS/TVQ à la donation d'une terre agricole.....	63
Différents modes de financement de mon projet.....	65
Outil 5 : Qui cultive la terre et en bénéficie?	68
Pourquoi choisir le modèle FUSA?	69
Pour un projet d'agriculture autrement, où l'être humain fait partie de la vie!	70
Qui m'accompagne dans la démarche de mise en place de la FUSA?	70
Démarche d'élaboration d'une FUSA	72
Quelques sources bibliographiques	73

Avant-propos

Bienvenue dans un nouveau paradigme agricole!

Par Catherine Avard, chargée de projet pour Protec-Terre, avec la collaboration spéciale de Joëlle Gauvin-Racine, anthropologue et praticienne du Travail qui relie.

Le mouvement de l'agriculture biologique au Québec a été porté, en ses débuts dans les années 70, par un groupe relativement restreint de jeunes personnes très engagées. Aux quatre coins de la province, ces agriculteurs, réunis avec des consommateurs au sein du Mouvement d'agriculture biologique (MAB), ont réinventé les campagnes à leur façon, animés par l'urgence d'agir face à une prise de conscience environnementale planétaire alors émergente. Cette relève agricole atypique a doucement poussé les Québécois vers une redéfinition du modèle de production alimentaire : la terre, considérée en agriculture conventionnelle comme simple substrat de culture, devient dorénavant un écosystème diversifié duquel l'agriculteur se fait le gardien de la vitalité.

<i>Paradigme : école de pensée, modèle de pensée, philosophie.</i>
--

Ces visionnaires se sont – on s'en doute – butés à plusieurs portes closes; ils ont œuvré au développement des techniques et éventuellement de la certification. Aujourd'hui, l'agriculture biologique bénéficie d'une reconnaissance toujours croissante et sa viabilité économique, tout comme son apport à la protection des écosystèmes naturels, n'est plus à démontrer.

Malheureusement, la crise écologique planétaire s'est depuis accélérée; les observations et les expériences qui ont permis à l'époque cette prise de conscience environnementale se poursuivent aujourd'hui, se manifestant sous différentes formes. Chez certains surgit un profond chagrin, une anxiété pourrait-on dire, pour notre monde tel que nous le connaissons, la beauté et la diversité des espèces vivantes. Ailleurs, là où auparavant régnaient le réductionnisme et le matérialisme, les percées scientifiques révèlent de plus en plus un complexe univers vivant, que ce soit dans les entrailles de la Terre ou dans les nôtres! Enfin, la résurgence de sagesse issues de diverses traditions nous rappelle que notre monde est un tout sacré (MACY et JOHNSTONE, 2012). Les porteurs de projets de fiducies d'utilité sociale agricoles (FUSA) que nous rencontrons aujourd'hui chez Protec-Terre sont portés

par ces ressentis, et ils sont prêts à passer à l'action, de nouveau.

Car semble-t-il que déjà, à l'époque, les pionniers du bio évoquaient les fiducies foncières agricoles, notamment dans les rencontres du MAB. Certains ont séjourné sur des « landtrusts » aux États-Unis, mais, à défaut de pouvoir réaliser ce modèle juridique au Québec, l'idée a été mise de côté jusqu'au début des années 90, lorsque le Code civil a été modifié pour permettre la création de fiducies d'utilité sociale (FUS). La ferme Cadet Roussel a ouvert le chemin en 2010, devenant la première terre agricole biologique protégée à perpétuité au Québec. Accompagnés par Protec-Terre, des agriculteurs et des citoyens ont ouvert la porte à une redéfinition du lien des Québécois à leurs terres agricoles : ce n'est plus un lien de propriété qui les unit désormais, mais bien la vocation qui est conférée à ces terres et dont nous sommes tous les gardiens.

Protec-Terre vous convie à faire partie de ce changement de perception de notre patrimoine agricole. Notre vision est que les FUSA bénéficieront d'une reconnaissance toujours croissante, et leur contribution à la vitalité des communautés, tout comme leur apport à la protection des écosystèmes naturels et humains, ne sera plus à démontrer.

« On est gestionnaire d'un petit bout de planète, mais il est un peu trop grand pour nous. On est seuls à habiter sur un terrain de 30 acres. La solution qu'on a trouvée pour remédier à l'énorme déficit de personnes, c'est de créer une entreprise commerciale avec des salariés, des stagiaires et des bénévoles qui viennent nous aider. C'est prendre soin de la terre qui s'appelle la ferme Cadet Roussel. C'est seulement ça. L'agriculture biologique et biodynamique, produire des légumes et les vendre à Montréal, ne représente pas une fin en soi, mais plutôt un moyen de répondre à cette mission. »
(DÉRAGON, 2016)

Un changement de cap

Ce changement de cap ou ce grand virage s'accomplit à travers les choix d'innombrables personnes et collectivités. Ce phénomène se traduit simultanément dans trois dimensions ou domaines interdépendants :

- Les actions de résistance pour la défense de la vie (ex. : campagnes de protection de la vie sur Terre, agriculture bio, lutte aux pesticides, OGM, multinationales, etc.);
- La création de structures alternatives au service de la vie (ex. : développement de nouvelles structures économiques et sociales, jardins scolaires, ASC, coopératives de production ou mise en marché agricoles);
- Le changement de conscience : changement de nos perceptions, façons de penser et valeurs, FUSA.

Les trois ont lieu simultanément; elles se soutiennent et s'enrichissent mutuellement.

Mise en contexte

Ces outils d'accompagnement découlent du cheminement de Protec-Terre dont la mission est d'assurer la préservation du patrimoine agricole biologique québécois au bénéfice des communautés de proximité.

Protec-Terre a choisi la Fiducie d'utilité sociale agricole (FUSA) comme un levier pour réaliser sa mission et atteindre ses objectifs qui sont de :

- ∂ préserver la vocation des terres agricoles biologiques ou biodynamiques;
- ∂ sensibiliser et éduquer la population au modèle de la FUSA;
- ∂ promouvoir une agriculture de proximité en lien avec les communautés;
- ∂ conseiller les producteurs, la relève et leurs partenaires dans le développement de projets de FUSA;
- ∂ contribuer et collaborer avec tout groupe ou organisme qui partage des buts similaires ou analogues tant au niveau national qu'international.

La fiducie d'utilité sociale est définie dans le Code civil du Québec :

« La fiducie d'utilité sociale est celle qui est constituée dans un but d'intérêt général, notamment à caractère culturel, éducatif, philanthropique, religieux ou scientifique. » (c1270)

Une fiducie d'utilité sociale peut très bien assurer l'intérêt général dans tout autre domaine d'intervention que celui de l'agriculture. Protec-Terre a choisi cette forme juridique parce qu'elle est la plus appropriée pour répondre à sa mission. C'est ce qui explique l'ajout du terme « agricole » à la fin du vocable « fiducie d'utilité sociale ».

Les accompagnements réalisés par Protec-Terre depuis 20 ans et, plus récemment, dans le cadre d'une recherche-action avec le CISA, ont mené au constat que des outils s'avéraient nécessaires pour raccourcir le temps de mise sur pied d'une FUSA et faciliter le cheminement des porteurs de projets. Pour ce faire, les 5 outils suivants ont été produits :

1. *Une FUSA : est-ce pour moi?*
2. *Quel avenir pour ma terre? : quelques repères pour une décision éclairée.*
3. *Quelles démarches mettre en œuvre? Documents légaux.*
4. *Les considérations financières et fiscales de la mise sur pied de la FUSA.*
5. *Qui bénéficie de la FUSA?*

Ces outils sont une introduction au modèle de la FUSA et visent à favoriser la compréhension du modèle. Chaque situation est particulière et présente des éléments de complexité qui ne trouveront pas réponse dans ce guide. La finalité de ce guide est de nous assurer que vous serez en mesure de poser un choix éclairé sur l'adoption, ou non, de ce modèle qui conviendra à certains d'entre vous. Si c'est le cas, un conseiller ou une conseillère de Protec-Terre pourra vous appuyer dans la mise sur pied de votre FUSA.

Que contient ce guide d'accompagnement?

- ∂ Le concept et des notions du modèle de FUSA;
- ∂ Des exemples de situations inspirées de cas vécus;
- ∂ Des raisons qui motivent la création d'une FUSA;
- ∂ Un ABÉCÉDAIRE incluant des définitions couramment utilisées concernant les FUSA;
- ∂ Des aspects fiscaux et financiers à tenir compte;
- ∂ Des références pour aller plus en profondeur.

Des pictogrammes localisés en marge du texte vous serviront de repère. Ils se présentent sous les formes suivantes :

Des clés de compréhension



Des questions de précision et de réflexion à répondre.



N'hésitez pas! Feuilletez, faites des allers-retours et vérifiez votre compréhension avec d'autres!

À qui s'adresse ce guide?

Outre les personnes qui souhaitent comprendre ce qu'est une FUSA, cet outil s'adresse à tout propriétaire d'une terre agricole (privé, coopératif, municipal, etc.) :

- ∂ qui souhaite préserver la vocation, biologique ou autre, de sa terre pour les générations actuelles et futures;
- ∂ qui souhaite s'assurer que tout le travail investi dans la terre puisse vivre, être maintenu et préservé après son décès;
- ∂ qui souhaite favoriser l'accès à l'usage de la terre à de futurs entrepreneurs agricoles

Je suis :

- ✓ Propriétaire et/ou agriculteur;
- ✓ J'accompagne les porteurs de projets de FUSA.



qui pourront la faire fructifier et en tirer des revenus d'entreprise;

- ∂ qui désire retirer la terre de la spéculation foncière;
- ∂ qui veut favoriser la vitalité sociale, environnementale et économique d'une communauté de proximité.

La FUSA est un modèle innovateur qui suppose de penser l'agriculture, la terre et l'avenir autrement.

À un intervenant agricole :

- ∂ qui soutient un propriétaire intéressé par le modèle FUSA dans sa démarche de réflexion;
- ∂ qui est en relation avec des acteurs pour qui la FUSA peut représenter une option;
- ∂ qui souhaite approfondir sa compréhension de ce qu'est une FUSA et être en mesure de l'expliquer.

Outil 1

La fiducie d'utilité sociale (FUSA) :
est-ce pour moi?



Vision autochtone

« Dans l'esprit des colons, la terre était une propriété, un bien immobilier, du capital ou une ressource naturelle. Mais pour notre peuple, elle était tout : identité, connexion à nos ancêtres, lieu de vie de nos semblables non-humains, notre pharmacie, notre bibliothèque, la source de tout ce qui nous nourrit. Nos terres étaient le lieu où notre responsabilité envers la planète se manifestait, la terre sacrée. Elle s'appartenait à elle-même; la terre était un cadeau, et non une marchandise, elle ne pouvait donc pas être achetée ou vendue. Voilà les significations que les gens ont emportées avec eux lorsqu'ils ont été forcés à quitter leurs terres natales vers de nouveaux endroits. Que ce soit leur terre natale ou la terre où on les a forcés à habiter, un territoire tenu en commun donnait de la force aux gens; il leur donnait quelque chose à défendre ». (WALL KIMMERER, 2014)

Outil 1 : Une FUSA est-ce pour moi?

L'outil *Une FUSA : est-ce pour moi?* aborde les fondements, les principes et le langage associés à la fiducie d'utilité sociale agricole (FUSA).

Ses objectifs sont les suivants :

- ∂ Favoriser une compréhension des fondements sur lesquels repose une fiducie d'utilité sociale agricole (FUSA).
- ∂ Présenter ses composantes et son fonctionnement.
- ∂ Se familiariser avec le vocabulaire associé à la FUSA.

La FUSA suggère d'envisager la terre autrement. Le premier réflexe lorsque l'on cède sa terre est souvent de la transmettre à la famille, la vendre à un tiers ou même de démanteler la ferme en l'absence de preneurs.

En contrepartie, un aspirant agriculteur a souvent le réflexe de se tourner vers l'achat d'une terre ou simplement la location pour réaliser son projet de vie et d'entreprise et tirer des revenus de ses activités agricoles.

Ces options sont ancrées dans nos apprentissages et dans nos façons habituelles de penser l'accès à la terre.

Moins connue, la FUSA est une alternative qui suppose de penser l'agriculture, la terre et l'avenir autrement.

D'autres l'on fait!

En plus des deux FUSA existantes en Montérégie et en Chaudière-Appalaches, 14 projets de FUSA sont en route aux quatre coins du Québec! N'hésitez pas à contacter les personnes impliquées pour échanger à propos de leur vision.

La FUSA : une alternative à envisager

La FUSA est une alternative à envisager pour faire valoir et faire vivre la volonté d'un propriétaire à travers le temps. Elle est la garantie que les choix opérés par le propriétaire concernant l'usage de sa terre seront respectés, de son vivant et dans le temps, après sa mort. La notion de patrimoine est centrale et indissociable de celle de fiducie.

Dans le modèle préconisé par Protec-Terre, la FUSA n'est propriétaire que du fonds de terre, appelé le tréfonds, et le **producteur est propriétaire** de ce qui est au-dessus de la terre, qu'on identifie comme la superficie (propriétaire superficière).

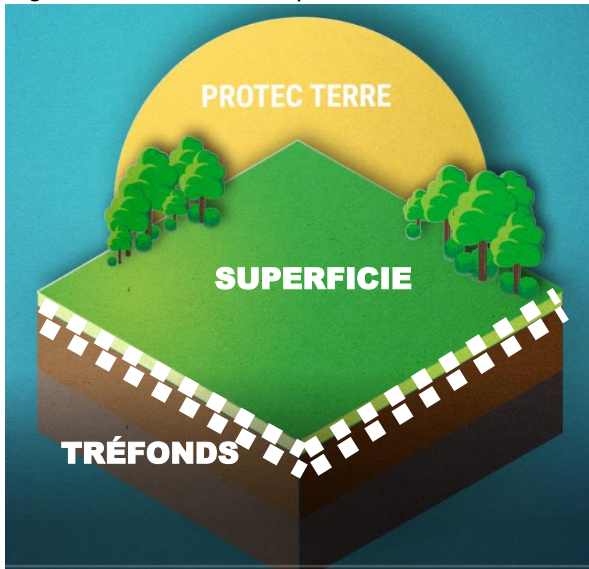
La FUSA fait signer une entente au propriétaire superficière par laquelle celui-ci acquiert le droit d'usage de la terre et celui d'en retirer des revenus d'entreprise en échange du respect de conditions obligatoires, telles que de produire des aliments biologiques pour un marché de proximité.



Selon vous, pourquoi la notion de patrimoine est-elle indissociable de la décision de créer une FUSA?

Expliquez de quel patrimoine est-il question?

Figure 1 : Illustration simplifiée de la FUSA



En vous référant à la figure 1, identifier ce qui est « intouchable » dans une FUSA.

Expliquer pourquoi.

Pour conclure, rappelons-nous que la FUSA est désormais un patrimoine **commun** à toute la société.

La terre, un « commun » ?

C'est [la] notion de communauté qui fait tout le sel des communs : « Pour qu'il y ait commun, il faut une communauté qui décide de s'auto-organiser pour placer cette ressource en bien commun, en gérer les conditions d'accès et pour la protéger contre les différents risques qui la menacent, notamment son appropriation par des acteurs du secteur privé », écrit Michel Briand, membre du Conseil national du numérique et ancien adjoint écologiste à la mairie de Brest, sur le blogue de la revue Éthique publique.

Pour le chercheur américain David Bollier, il s'agit plutôt d'une « nouvelle manière de penser et de prendre soin des ressources qui n'appartiennent ni à un acteur privé ni à un acteur public, et qui sont partagées et gérées par une communauté qui en définit les droits d'usage (accès, partage, circulation) ».

Point de précision

En 1994, des modifications au Code civil du Québec ont introduit une « forme juridique » où il peut exister des biens sans propriétaire, comme la fiducie ». L'article 1261 du Code civil définit la FUSA en tant que « patrimoine d' affectation autonome et distinct » contenant « l'ensemble des biens qui y sont protégés ». Le concept de « patrimoine d' affection », créant un nouveau sujet de droit, bouleverse « les fondements mêmes du droit de propriété ». En d'autres termes, ce n'est pas un lien de propriété qui définit les biens en fiducie, mais la vocation qui leur est conférée.

Qui peut créer une fiducie d'utilité sociale agricole? (FUSA)

Toute personne ou organisme qui détient un droit de propriété sur une terre agricole et qui souhaite s'en départir par un don ou par une vente, en vue d'assurer le maintien de la vocation de sa terre de façon écologique et à perpétuité peut créer une FUSA. Ce peut être par exemple :

- ∂ un propriétaire privé;
- ∂ un agriculteur avec ou sans relève;
- ∂ un organisme à but non lucratif (OBNL);
- ∂ une coopérative ou une compagnie;
- ∂ une municipalité ou une municipale régionale de comté (MRC);
- ∂ une institution d'enseignement ou de santé;
- ∂ une congrégation religieuse.



Identifiez LA condition légale ESSENTIELLE qui doit être présente pour envisager la création d'une FUSA.

Point de précision

*Le ou la propriétaire qui cède sa terre pour la transformer en FUSA s'appelle le « cédant ». Celui qui crée la FUSA est le « constituant ». Le constituant est celui qui constitue la FUSA par l'acte de fiducie (légalement). La terre y est déposée ensuite par l'acte de cession. Le constituant peut être **le cédant** ou tout **autre** personne ou organisme.*

Pourquoi créer une FUSA?

C'est d'abord la volonté d'un propriétaire de **préserver** son **patrimoine, soit le fruit du travail d'une vie**, pour **les générations à venir**, qui motive la création d'une FUSA. Adopter la formule de FUSA repose aussi sur d'autres motivations qui sont les suivantes :

- ∂ Protéger à perpétuité la vocation écologique et biologique d'une terre;
- ∂ Retirer la terre du marché spéculatif pour éviter que son usage ne soit dévié vers une autre fonction;
- ∂ Permettre à la relève agricole d'avoir accès à une terre pour en tirer des revenus d'entreprise;
- ∂ Favoriser la création d'entreprises agricoles sans que les producteurs n'aient la charge de l'endettement relié à l'achat d'une terre;
- ∂ Favoriser la vitalité d'une communauté par l'accueil de nouvelles familles de producteurs sur les terres de la FUSA;
- ∂ Répondre aux besoins alimentaires de la communauté locale, notamment par une agriculture de proximité ou par l'implication de la communauté au sein de l'entreprise;
- ∂ Favoriser une gestion démocratique d'une terre agricole;
- ∂ Assurer la mission éducative ou humanitaire d'une terre;
- ∂ Dédier un environnement éducatif visant la production agricole écologique.



Sur quels critères repose le choix de créer une FUSA?



Votre situation n'est pas le critère principal qui guidera votre choix de créer ou pas une FUSA.

D'autres scénarios sont possibles!

Exercice 1 : Comprendre, expliquer et nuancer

Objectif de l'exercice :

Comprendre le concept de FUSA et être en mesure de l'expliquer.

1 : Comprendre

∂ Répondre aux questions en marge du cahier.

2 : Expliquer

∂ Situer les mots ci-bas dans les cases identifiées dans le schéma 1 en page suivante.

3 : Nuancer

∂ Trouver les 3 intrus qui apparaissent dans la liste des mots ci-bas.

Les mots :

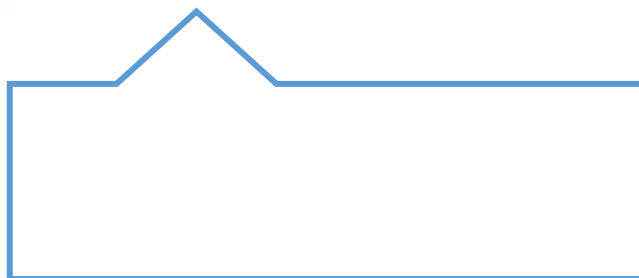
- ∂ Patrimoine
- ∂ Biologique – écologique
- ∂ Superficie
- ∂ Tréfonds
- ∂ Entreprise agriculture biologique
- ∂ Privatisation de la terre
- ∂ Conseil fiduciaire
- ∂ Bénéficiaire
- ∂ Affectation
- ∂ Spéculation de la terre
- ∂ Commun
- ∂ Perpétuité
- ∂ Intrants chimiques
- ∂ Agriculture soutenue par la communauté
- ∂ Solidarité
- ∂ Travail
- ∂ Revenus d'entreprise
- ∂ Superficiaires
- ∂ Communauté



Exprimez-vous sur les mots qui favorisent votre compréhension d'une FUSA. Ciblez cinq mots clés qui illustrent le concept de la FUSA.

Exercice 1 : Placez les mots dans la bonne case (une case peut contenir plusieurs mots)

FUSA
FIDUCIE D'UTILITÉ SOCIALE AGRICOLE



Les affectations

Le propriétaire qui cède sa terre pour la création d'une FUSA, soit le *cédant*, peut décider des usages particuliers qui seront faits de la terre qu'il lègue ou qu'il vend. C'est ce qu'on nomme **l'affectation**.

Point de précision

Dans la plupart des cas de FUSA réalisées au Québec, les cédants étaient également les constituants de la FUSA. Dans ce document, nous considérerons le cédant comme étant également le constituant pour faciliter la compréhension.

Un cédant/constituant pourrait définir des affectations d'usages géographiques et de fonctions (mission). Par exemple, il pourrait délimiter une portion de la terre pour la destiner à la conservation d'un milieu naturel, tel un marais ou un habitat faunique exceptionnel, alors qu'une autre portion serait destinée à l'agriculture biologique. Ces usages particuliers sont en quelque sorte les conditions que devront respecter les futurs usagers, notamment les agriculteurs qui la cultiveront pour en tirer un revenu d'entreprise. De plus, il doit s'assurer que la terre sera utilisée selon la vocation déterminée, comme par exemple, une mission agroéducative.

Cette délimitation des usages suppose du propriétaire d'avoir en main certains documents, notamment une cartographie qui précise les caractéristiques de ses terres pour être en mesure d'y affecter les bons usages.

Le choix des différents usages auxquels se destine la terre permettent la réalisation de la mission de la FUSA. La détermination des usages permet de définir **l'affectation**.

La démarche de réflexion pour décider de l'affectation est importante. En effet, l'affectation devra être respectée à perpétuité, tant par les générations actuelles que par celles qui suivront. Seules les affectations en lien avec les usages



Les affectations permettent de définir quels aspects de la FUSA?



Celui ou ceux qui feront usage de la superficie de la terre pour en retirer des revenus sont les « superficières ».

géographiques de la terre pourraient être susceptibles à des changements dans le temps en fonction du jugement des fiduciaires.

L'outil 2, intitulé *Quel avenir pour ma terre? : quelques repères pour une décision éclairée*, propose une démarche de réflexion pour accompagner le constituant dans les choix à faire portant sur l'affectation de la terre.

Le conseil fiduciaire : le gardien du patrimoine

Les futurs entrepreneurs agricoles qui feront fructifier la terre pourront en retirer un revenu à condition que l'affectation de la FUSA soit respectée. En conséquence, une instance doit s'assurer que les conditions établies lors de la constitution de la FUSA sont honorées.

L'instance à qui est déléguée la gestion de la FUSA s'appelle le **conseil fiduciaire**. Il est composé de plusieurs membres représentant les bénéficiaires. Ce sont, par exemple un représentant de l'agriculteur qui fait usage de la terre, un représentant de la communauté, un membre d'une institution financière, un expert en agronomie, un représentant lié à un organisme de conservation, etc. Le constituant ou le bénéficiaire pourrait être membre du conseil fiduciaire. Toutefois, il doit agir lors de décision conjointement avec un fiduciaire qui n'est pas un constituant ou un autre bénéficiaire de la FUSA (CC 1275). La nomination des membres du conseil fiduciaire devrait être réfléchiée en fonction des affectations établies.

C'est celle ou celui qui constitue la FUSA qui décide de la composition du conseil fiduciaire, du nombre de fiduciaires et des conditions d'administration. Ces éléments font partie de l'acte de fiducie et sont établis lors de la création de la FUSA. L'outil 3, intitulé *Quelles démarches mettre en œuvre? Documents légaux*, précise quels sont les documents et les démarches légales à considérer.



Pourquoi faut-il un conseil fiduciaire?

Quel en est le mandat?



Celui ou ceux qui feront usage de la superficie de la terre pour en retirer des revenus sont les « superficiaires ».

De quoi l'agriculteur est-il propriétaire?

Seul ou avec d'autres, un agriculteur peut posséder son entreprise en faisant usage de la terre de la FUSA. On appelle propriétaire *superficiaire* l'agriculteur qui possède le lot aérien **au-dessus de la terre** et fait usage de la terre sous-jacente.

Pour cela, je dois respecter l'affectation de la terre et signer une entente avec le conseil fiduciaire qui, nous le rappelons, est le gardien de la vocation de la terre.

L'agriculteur peut retirer un revenu d'activités agricoles, y installer des bâtiments et acquérir des équipements nécessaires pour opérer l'entreprise. Il est propriétaire des bâtiments, des ouvrages agricoles, des plantations et des équipements nécessaires pour opérer son entreprise.

L'entente conclue entre le propriétaire superficiaire et le conseil fiduciaire se nomme « **une convention superficiare** ». La convention est une entente notariée qui permet à l'entreprise agricole d'établir une vision à long terme et d'obtenir une pleine autonomie d'opération dans le respect de l'affectation de la terre. Un avantage important d'opérer en FUSA pour un entrepreneur agricole, est qu'il est déchargé d'un endettement important lié à l'achat d'une terre. Il est alors possible de concentrer ses investissements dans la croissance de son entreprise.

Comme tout propriétaire, la vente de l'entreprise est possible, incluant le fonds de commerce, les bâtiments, les équipements et les ouvrages. Le nouveau propriétaire est toutefois lié par une nouvelle convention superficiare qui reprendra les mêmes conditions à respecter.

L'outil 5 intitulé « *Qui bénéficie de la FUSA?* », permet d'explorer les étapes et les conditions d'établissement de l'entreprise agricole qui souhaite s'implanter sur une terre en fiducie.



De quoi la ou le superficiaire est-il propriétaire?



À titre d'entrepreneur agricole sur une FUSA, je suis libéré de l'endettement lié à l'achat d'une terre.

OUTIL 2

Quel avenir pour ma terre?

Quelques repères pour
une décision éclairée



Outil 2 : Quel avenir pour ma terre? Quelques repères pour une décision éclairée

Vous êtes maintenant familiarisé avec les fondements et le vocabulaire propre à la FUSA. Le projet de constituer une FUSA vous intéresse?

Objectif de l'outil

La démarche de réflexion pour affecter les usages futurs de votre terre est un moment privilégié qui vise à « dessiner » de quoi sera fait l'avenir de votre terre après votre passage sur terre.

L'objectif de cet outil est d'offrir des éléments de réflexion et de questionnement adressés au *constituant* de la FUSA, lorsque ce dernier est le *cédant*, qui soient le plus complet possible.

Avant tout, il est nécessaire de faire une rétrospective historique. L'exercice qui suit vous permettra de faire une rétrospective dans le temps et de mettre sur papier l'histoire de votre terre. Cette étape vise à renouveler ou revoir les motivations qui étaient à l'origine de l'achat de votre terre, de mesurer le cheminement réalisé à ce jour. En le réalisant, vous pourrez cerner les valeurs qui fondent votre engagement et comment elles se traduisent concrètement. Vous pourrez mieux identifier ce que vous souhaitez protéger pour l'avenir.

Exercice 2 : L'histoire de ma terre

Imaginez-vous...

1. Je suis sur ma terre au tout début, lors de son acquisition :

1.1 Qu'est-ce qu'il y a dessus? Une étendue de forêt (quel type d'arbres), des cours d'eau, un lac, des zones humides, des champs, des animaux, etc.? Décrivez physiquement votre terre à ce moment de votre démarrage ou de l'achat :

1.2 Qui était sur la terre? Qui s'en occupait? Décrivez quel était le fonctionnement :

1.3 Est-ce qu'il y avait des activités sur ma terre? Si oui, lesquelles et de quels types? Était-elle en production? Ex. : céréalière (quel type), acéricole, maraîchère, animale, etc. Décrivez les utilisations de votre terre par le passé :

1.4 Comment ai-je acquis cette terre (don, achat, legs)? Racontez-ce moment de votre histoire.

2 Maintenant je vois ma terre comme elle est aujourd'hui :

2.1 Qu'est-ce qui a changé? Physiquement sur le terrain (ajouts ou retraits physiques : bâtiments, ponts, chemins, ligne électrique, etc.) Décrivez ces changements :

2.2 Quel est l'état des bâtiments? Décrivez-les :

2.3 Quelles améliorations ou modifications ai-je réalisées sur ma terre?

2.4 Quelles sont les productions? Quelles sont les activités? Cette production a-t-elle changé avec le temps? De quelles manières?

2.5 Au début de mes activités, quelles étaient les tâches et responsabilités qui étaient associées au fonctionnement de ma terre? S'il y a une entreprise, comment fonctionne-t-elle? Les coûts associés à son exercice sont-ils lourds à supporter?

3 À présent, j'image ma terre dans le futur. Ai-je une vision idéale pour le futur? Je l'imagine maintenant dans une vision idéale, sans aucune limite!

3.1 Qu'est-ce qu'il y a dessus?

3.2 Dans mon idéal, quelles activités se font sur ma terre? Agriculture, activités éducatives, touristiques, communautaires, etc. J'en fais une description :

3.3 Est-ce qu'il y a des améliorations ou des modifications à faire? Lesquelles?

3.4 Dans le futur idéal de ma terre, est-ce qu'il y a une ou des famille(s) qui vit sur celle-ci? Est-ce une petite ou une grande ferme? Comment vivent-ils? Pratiquent-ils un type d'agriculture en particulier? Quelles sont leurs valeurs? Quelle place occupent-ils dans la communauté?

3.5 Qui s'occupe de ma terre? Comment ma terre est-elle gérée?

3.6 Est-ce que je souhaite vendre ou donner ma terre? Pourquoi?

3.7 Quelle serait ma plus grande déception par rapport à l'avenir de ma terre?

Je suis maintenant en mesure de passer à l'étape suivante : les affectations.

Je suis le constituant de la FUSA, celui qui décide des usages particuliers qui seront faits de ma terre. Ces usages s'appellent les affectations.

Par exemple, le constituant peut destiner une partie de la terre à la conservation : un marais ou un habitat faunique exceptionnel, une autre partie étant affectée à l'agriculture biologique.

La décision sur les usages est une étape très importante parce qu'elle aura des impacts sur les futurs entrepreneurs agricoles qui établiront leur entreprise, sur la communauté à proximité et sur les responsabilités de la gestion par les représentants au conseil fiduciaire.

Je précise quels sont les usages que je veux préserver sur ma terre. Pour déterminer quelles conditions devront être respectées par les futurs bénéficiaires de ma terre, je dois en préciser les affectations.

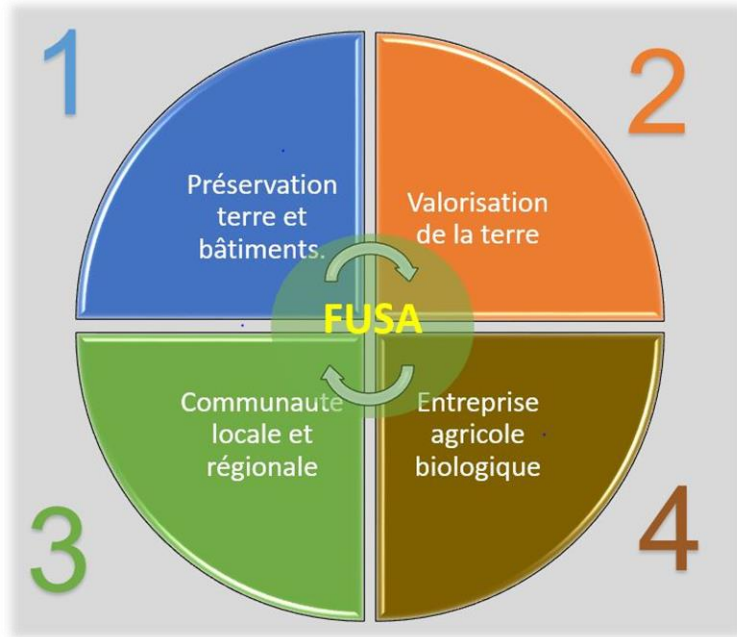
Pour y arriver plus aisément, des éléments de réflexion vous sont proposés se déclinant en 4 grandes dimensions (figure 1). Si, à la suite de la lecture de ces dimensions vous croyez avoir des dimensions supplémentaires, vous pouvez les ajouter.

L'affectation n'a pas à couvrir toutes ces dimensions, mais leur croisement peut donner des résultats novateurs et ouverts sur des scénarios riches de potentiel.



L'affectation, ce sont les usages que le constituant de la FUSA souhaite voir appliquer au-delà de son vivant.

Figure 1 : 4 dimensions pour faciliter la prise de décision



Par exemple, une FUSA pourrait prioriser la dimension communautaire (3) et axer sur la préservation (1).

Ce croisement ouvre la voie à des entreprises biologiques ou biodynamiques en même temps qu'à des activités d'insertion sociale ou d'éducation.

Exercice 3 : Je décide des affectations

Objectif de l'exercice :

Décider quels seront les usages de la FUSA

1. Préservation;
2. Valorisation;
3. Communauté locale/régionale;
4. Entreprise agricole biologique.

Répondez aux questions qui correspondent à chacune des dimensions.



La préservation est un moyen d'empêcher la détérioration de la valeur d'attrait naturels de la terre ou de ce qui se trouve sur la propriété.

Ce sont, par exemple, la préservation d'un cours d'eau, de milieux humides, de boisés, d'un milieu où vivent des espèces rares, de la faune et de la flore ou encore des espèces protégées.

La préservation telle que conçue ici n'est pas utilisée au sens propre de « conservation », lequel est plus contraignant. Elle réfère plutôt à la notion de « prendre soin » de la terre. Le résultat souhaité est d'éviter certaines dérives liées à des activités humaines. Le constituant ne souhaite pas forcément qu'il s'y déroule des activités humaines de façon intensive sans pour autant qu'il y ait absence d'activités.

Questions sur le patrimoine naturel

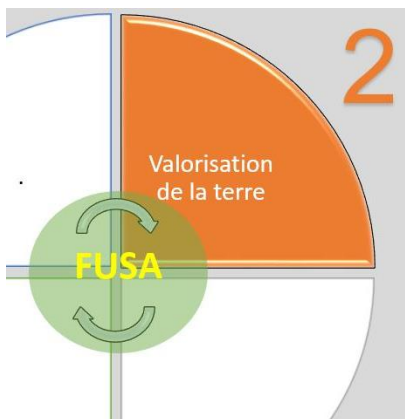
- ⦿ Est-ce que des éléments d'un écosystème naturel sont présents sur votre propriété? Si oui, décrivez précisément ces éléments.
- ⦿ Est-ce qu'il y a des activités sur cette terre présentement (observation, loisirs, etc.)? Est-ce qu'il y en avait antérieurement? Lesquelles?
- ⦿ Détenez-vous de la documentation sur les éléments du patrimoine naturel (photos, ouvrages, répertoire, inventaire, autres)? Laquelle? Comment y accéder?
- ⦿ Faites une « ligne du temps » qui décrit l'histoire de ce patrimoine naturel à préserver.
- ⦿ Qui s'est occupé de la préservation? Les tâches, le fonctionnement, les ajouts, autres?
- ⦿ Comment ont-ils été préservés par le passé et jusqu'à maintenant? Précisez les actions entreprises et l'entretien exigé pour les préserver.
- ⦿ Souhaitez-vous préserver ces éléments?
- ⦿ Si oui, comment envisagez-vous la préservation des éléments naturels dans l'avenir? Identifier ces éléments et décrire comment vous les envisagez.

Le **patrimoine naturel** désigne les formations géologiques et physiographiques et les zones strictement délimitées constituant l'habitat d'espèces animales ou végétales menacées, les sites naturels du point de vue de la science, de la conservation ou de la beauté naturelle. Il comprend les parcs et les réserves naturelles, les jardins zoologiques et botaniques et les aquariums. (UNESCO, 1972)

Questions sur le patrimoine bâti

- ∂ Existe-t-il des éléments du patrimoine bâti ou matériel sur votre propriété? Ex. : bâtiments, ponts couverts, manoir, maison centenaire, ancienne école de rang, etc.
- ∂ Si oui, décrire précisément ce patrimoine, sa localisation, l'année de fondation et les particularités architecturales.
- ∂ Est-il classé patrimonial? Fait-il l'objet d'une juridiction?
- ∂ S'il s'agit d'un bâtiment, est-il habité? Par qui? Depuis combien de temps?
- ∂ Quel est l'état du patrimoine? Est-ce qu'il a besoin de rénovations? Si oui, lesquelles? Détenez-vous une évaluation de ces restaurations?
- ∂ Qui s'en occupe actuellement? Quelles sont les principales tâches et responsabilités associées à son maintien? À son entretien?
- ∂ A-t-il fait l'objet d'améliorations ou de modifications? Lesquelles? Quand?
- ∂ Détenez-vous des documents d'information sur le patrimoine bâti? Lesquels? Comment y accéder?

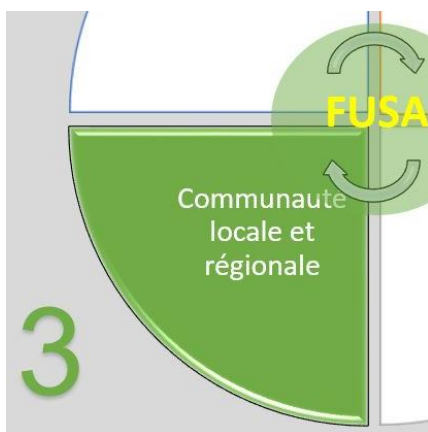
Patrimoine bâti : Tout ce qui a été construit et son environnement immédiat, par exemple une maison et son terrain, une église, un monument, une statue, un ouvrage de génie (pont) peut entrer dans la catégorie de ce qu'on appelle le patrimoine bâti. (Action patrimoine, 2010)



La valorisation correspond à la mise en valeur biologique de la terre agricole ainsi qu'à la mise en marché d'aliments produits de façon biologique ou biodynamique. L'agriculture biologique ou biodynamique suppose le respect de méthodes culturales précises. Cependant, cette dimension de l'affectation n'oblige pas nécessairement une certification biologique au sens des exigences du gouvernement du Québec. Elle peut, dans ce cas, simplement tendre vers une approche qui se veut écologique et de développement durable.

Questions sur la valorisation des terres

- ∂ Qualifier les activités et productions agricoles pratiquées sur vos terres (diversifiées, grandes cultures, maraîchères, en serres, acéricoles, agrotouristiques, etc.). Identifiez l'emplacement de ces activités sur une carte.
- ∂ Quelle est votre contribution à l'exploitation agricole de la terre depuis son acquisition? Décrire les changements apportés en vous référant à la durée.
- ∂ Quelles ont été les plus grandes transformations?
- ∂ Comment évaluez-vous le potentiel de la terre sur le plan de l'agriculture biologique?
- ∂ Est-ce que certaines restrictions ou servitudes sont rattachées à l'utilisation ou l'accès à vos terres? Si oui, décrivez-les.
- ∂ L'entreprise exerce-t-elle des pratiques agricoles particulières (biodynamie, permaculture, serre, couverture végétale permanente, semis direct, etc.)? Lesquelles?
- ∂ Souhaitez-vous maintenir certaines pratiques agricoles déjà en place? Lesquelles?
- ∂ Est-ce que l'agriculture est l'activité principale sur la terre ou seulement certains espaces y sont dédiés?
- ∂ Est-ce qu'il y a des activités non agricoles qui sont pratiquées sur la terre? Si oui, les décrire.
- ∂ Excluez-vous certaines productions ou pratiques agricoles sur vos terres?



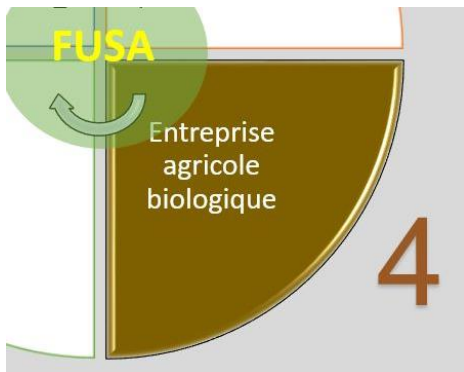
Questions sur la proximité de la communauté

- o Êtes-vous impliqué ou engagé au sein de votre milieu ou communauté? Si oui, décrivez votre engagement.
- o Connaissez-vous les gens qui habitent votre communauté? Depuis combien de temps?
- o Est-ce que votre entreprise agricole valorise ou s'engage dans des actions concrètes locales?
- o Faites-vous partie d'un réseau local, agricole ou non agricole?
- o Est-ce que votre entreprise agricole fait partie d'un projet en lien avec votre communauté (jardins collectifs, distribution des surplus à la communauté, autocueillette, insertion sociale, projet éducatif, etc.)?
- o Est-ce que vous souhaitez créer ou maintenir une vocation agricole en relation avec votre communauté locale?
- o Êtes-vous en faveur d'une utilisation à caractère agrotouristique de la terre? Agroforestière?
- o Quelle est votre vision de la contribution de la ferme à la communauté?

La dimension « Communauté locale/régionale » réfère à la relation de proximité entre la communauté et l'entreprise ou les entreprises agricoles qui exploitent la FUSA.

Cette relation de proximité peut prendre la forme d'une mise en marché des produits agricoles auprès des membres de la communauté locale et régionale. Ce peut être, par exemple, par l'autocueillette ou par la mise en place d'un marché local ou régional. Dans ce cas-ci, la contribution de l'agriculteur-trice consiste à nourrir sainement les citoyens, à les informer sur les modes de production et sur la qualité des aliments.

La relation de proximité entre l'agriculteur-trice et la communauté peut aussi se traduire par des projets de soutien collectif. Ce peut être par exemple par un projet d'insertion à l'emploi pour personnes qui ont besoin d'accompagnement, un projet éducatif qui favorise l'implication des jeunes de milieu scolaire ou auprès de la population en général.



La dimension entreprise agricole biologique vise le soutien à la relève dans leur établissement en facilitant l'accès à une terre agricole. La mise en place d'une entreprise agricole vise à générer des revenus qui permettront de vivre des activités agricoles. Il est possible d'accueillir plus d'une entreprise sur une même superficie de terre. Ces entreprises peuvent être par exemple coopératives, individuelles ou familiales ou simplement en OBNL. Le regroupement de plusieurs agriculteurs est susceptible de favoriser les choix de productions complémentaires, ce qui facilite notamment la mise en marché de proximité.

Questions en lien à la relève agricole

- ∂ Qui vit sur la terre actuellement? Décrire les activités de ceux et celles qui y vivent, ainsi que leurs préoccupations actuelles et futures.
- ∂ Souhaitez-vous voir s'établir une ou des entreprises agricoles sur la terre?
- ∂ Est-ce important pour vous de voir s'établir des agriculteurs-trices sur votre terre? Expliquez.
- ∂ Avez-vous des enfants ou de la famille que vous souhaitez voir s'y établir?
- ∂ Est-ce que vous souhaitez que la relève établie sur votre terre maintienne une mission communautaire? Si oui, expliquez.
- ∂ Quel est le mode de gestion de l'entreprise agricole (coopérative, organisme à but non lucratif - OBNL, compagnie, association)?
- ∂ Accepteriez-vous des ajouts physiques sur la terre (bâtiments, ponts, chemins, ligne électrique)?
- ∂ Est-ce qu'il y a des bâtiments qui peuvent être utilisés par de nouveaux agriculteurs-trices?
- ∂ Est-ce qu'il y a des travaux liés à l'usage de la terre à faire pour une exploitation optimale?

Exercice 4

Des exemples inspirés de cas vécus vous sont proposés en Annexe 1.

Faites le choix d'une situation ou encore, partez d'un cas connu ou de votre situation.

L'outil se divise en quatre parties qui correspondent aux dimensions de la figure 1. Une définition de chaque dimension est présentée, suivie d'un ensemble de questions.

C'est simple, vous vous assurez de comprendre la dimension et vous répondez ensuite aux questions.

ANNEXE 1

Mises en situation

1 : La terre d'Edmond

Edmond a passé sa vie dans la grande métropole, rêvant d'une retraite dans son village natal de Ste-Carriole. Cette retraite, il peut en rêver puisqu'il a acquis la terre de son oncle Herménégilde, vieux garçon du village, il y a quelque temps, à bon prix il faut le dire. Cette terre de 100 acres possède plusieurs caractéristiques qui font d'elle une terre avec un potentiel intéressant : une petite maison (avec de nombreuses rénovations qui n'attendent qu'Edmond), une petite rivière au bout de celle-ci, une possibilité de culture de 60 acres, une forêt mixte d'environ 40 acres et de nombreuses bestioles. L'oncle, affectueusement surnommé « el gilde », a pratiqué l'agriculture dite de subsistance, avec fermette, durant une bonne partie de sa vie, jusqu'à ce qu'il décide de vendre à son cher neveu Ed et qu'il quitte la terre pour le foyer du village voisin, là où l'attendaient de magnifiques préposées et de somptueux repas préparés avec amour. Dans les dernières années, où il habitait sa terre, « el gilde », avait pris entente pour entretenir les 60 acres en culture de foin avec un agriculteur du coin.

Une fois « el gilde » au foyer, Ed passa le plus clair de son temps sur cette terre les fins de semaine ainsi que lors des vacances estivales, mais sans pour autant lancer officiellement son projet de retour aux sources. Il gardait son projet en tête, espérant un jour voir une fermette éducative y prendre place, lui dans son rôle de « gentleman-farmer », vêtu de sa salopette et de sa fourche! Edmond est gestionnaire de projet de formation dans une importante compagnie d'assurance dans la métropole. Il consacrera une bonne partie de sa vie dans sa carrière, rêvant secrètement de son projet d'évasion. Malgré son amour pour la gestion et son esprit analytique, Edmond a une passion pour l'agriculture et la bonne nourriture. Tombeur de ces dames, il n'avait jamais vraiment rencontré LA BONNE, jusqu'au jour où il trouva l'Amour de sa vie, non dans le pré, mais bien là où personne n'aurait pu le prédire, au Festival de la Truite Mouchetée de la rivière aux Fèves. Les tourtereaux urbains vivaient le parfait bonheur et eurent un enfant, Milo, qui démontra un désintéressement assez tôt pour Ste-Carriole. Il avait entrepris des études de droit et était parti cinq ans dans une université à l'extérieur du pays pour apprendre l'anglais, puis envisageait une carrière internationale. Selon sa mère, il avait le droit d'aimer la vie en « ville », ce qu'Edmond ne comprenait pas vraiment.

Toutefois, à l'approche de sa retraite, arriva une nouvelle qu'Edmond n'avait pas envisagée, sa femme était atteinte d'un cancer. Edmond décida de se consacrer à sa femme et d'y mettre toute l'énergie qu'il pouvait, sachant bien que son projet de retraite sur la fermette était incertain. Dix années passèrent où Edmond prit soin de sa douce moitié jusqu'à son décès, et où la terre et les bâtiments furent entretenus par une entente avec un agriculteur local. Le principal bâtiment agricole fut utilisé pour l'entreposage, et la maison comme chalet les fins de semaine de repos, où Ed ne faisait que le strict minimum.

Après le départ de sa douce, Edmond ressentait que toutes ces années de dévouement comme aidant naturel lui avaient pris sa santé et que l'énergie n'était plus au rendez-vous pour son projet de ferme. Il continua d'aller de temps à autre sur sa terre de Ste-Carriole pour s'évader de la métropole, mais sans pour autant y établir son projet.

Edmond, toujours à l'affût des dernières tendances agricoles, assistait à l'UPop (université populaire) où il en apprit davantage sur les FUSA. Il décida d'entreprendre une démarche pour voir si son projet de ferme éducative pouvait voir le jour avec une relève non apparentée dans le cadre d'une FUSA.

2 : Les terres des Sœurs Vaillantes

Les Sœurs Vaillantes sont présentes depuis la fondation de la ville de Notre-Dame-des-Vents (1862). Elles possédaient, à l'origine, de nombreuses terres fertiles, des bâtiments agricoles et un couvent patrimonial exceptionnel sur celles-ci. Depuis les trente dernières années, ces terres sont recherchées. Étant situées au centre de la ville, elles offrent des terrains à proximité des services avec une vue exceptionnelle sur le fleuve. Avec la diminution considérable de l'engagement dans le domaine ecclésiastique et des fidèles, la congrégation fait face à la réalité financière de l'entretien de ces biens. Après avoir vendu quelques parcelles de ces terrains, qui ont vu des condos s'y ériger, la congrégation croit que ces terres, à haut potentiel agricole, pourraient avoir une vocation autre qu'immobilière et de gentrification. Sœur Bertille est inquiète et cherche un moyen de protéger la vocation initiale de ces terres tout en assurant leur préservation, mais aussi celle du bâtiment principal : le couvent. La congrégation doit aussi considérer les besoins financiers liés au soin des sœurs vieillissantes qui devront être relogées. La congrégation se tourne vers la Ville pour discuter d'un éventuel projet en partenariat. Elle souhaite se départir des derniers 60 acres de terres restantes adossés au couvent, qui se trouve au cœur de la ville, pour un projet à caractère agricole et humanitaire. Les 60 acres constituent un territoire plat en début de friche et bien drainé avec quelques arbres centenaires, uniques témoins des activités agricoles d'autrefois. Les Sœurs Vaillantes feront don, en partie, de cette terre ainsi que du couvent, mais souhaitent que le projet d'agriculture qui s'y installe soit à la fois éducatif et social. Elles souhaitent principalement que cette parcelle de terrain maintienne une vocation agricole historique visant à préserver la mémoire de la contribution et du rôle des Sœurs Vaillantes comme des pionnières dans le développement de la ville de Notre-Dame-des-Vents. Sœur Bertille, dans sa volonté ferme de réaliser un projet porteur d'avenir, va rencontrer Carlos, lequel l'informe qu'il a assisté à une formation donnée par Protec-Terre sur les modes alternatifs d'établissement. Comment élaborer la fiducie dans le cadre de ce projet?

3 : La municipalité du Renouveau

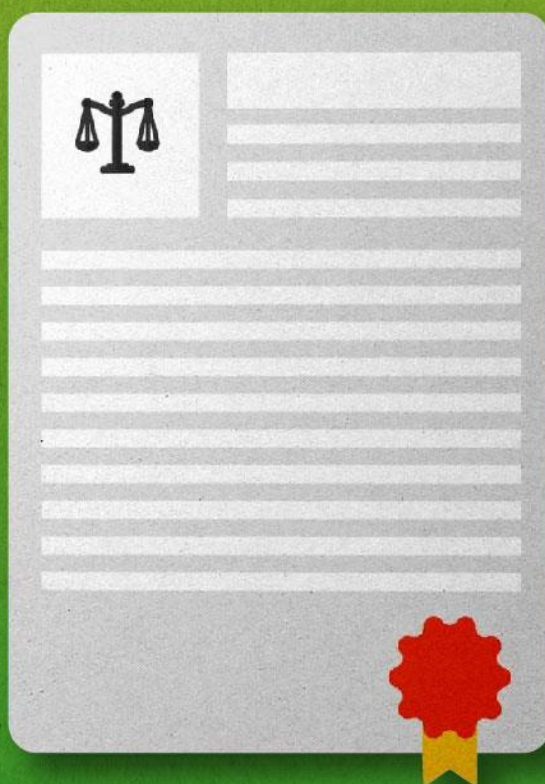
La MRC des Hauts-Plafonds représente 14 municipalités qui sont situées dans des zones géographiques dont la morphologie est diversifiée, avec des municipalités situées en montagne, et d'autres, sur le littoral du fleuve. Quelques municipalités de la MRC possèdent des terres publiques qui sont sous-exploitées. De plus, on constate que depuis une dizaine d'années, certaines terres agricoles publiques sont abandonnées. Le préfet de la MRC et maire de la municipalité du Renouveau, Cléophas Ancil, est fort inquiet. Il observe des changements dans l'affectation des terres. Certaines municipalités les utilisent pour la construction résidentielle après les avoir fait dézoner auprès de la CPTAQ, argumentant un niveau d'enrichissement élevé. Or, les communautés font face à l'achat de maisons par des retraités provenant de l'agglomération urbaine de la MRC alors que l'établissement de la relève et de nouvelles familles est plutôt rare. Cette situation entraîne une perte de services alimentaires de proximité, mais également une baisse de la fréquentation scolaire à l'école primaire. D'ailleurs, plusieurs d'entre elles sont menacées de fermeture. Cléophas réussit à obtenir un article 59, un projet pilote qui consiste à rendre possible l'établissement de la relève sur des terres jugées exploitables. Cependant, il verrait d'un œil favorable la transformation de ces terres en FUSA, et ce, dans le but de décharger ces nouvelles familles de l'endettement lié à l'achat d'une terre. De plus, cela assurerait que les terres soient préservées en agriculture biologique pour toujours, au-delà des aléas politiques.

De plus, la municipalité du Renouveau, située près du littoral du fleuve, réalise un projet pilote pour la communauté, sur une terre publique de 150 acres, qui se veut un projet agroécologique à valeur sociale (jardin communautaire). En effet, depuis deux ans, le projet est géré par une organisation à but non lucratif, les Jardins du Renouveau, qui veille à accomplir la vocation du projet. Toutefois, les jardins n'occupent qu'une petite place de ce terrain. M. Ancil croit que la municipalité pourrait aller plus loin en faisant de cette terre une fiducie d'utilité sociale agricole pouvant héberger divers projets. Il y voit une opportunité pour faciliter l'établissement d'entreprises à caractère social ou encore, pour y implanter un incubateur pour une relève agricole. En ce sens, la ville possède une école d'agriculture qui pourrait nourrir le projet. D'autres maires sont sensibilisés à la situation et s'intéressent eux aussi aux FUSA pour leurs terres. Vous êtes les maires de la MRC et vous discutez entre vous du modèle de FUSA à mettre en place. Élaborez ce modèle!

OUTIL 3

Quelles démarches mettre en oeuvre ?

Documents légaux



Outil 3 : Quelles démarches mettre en œuvre? Documents légaux

À cette étape-ci, vous êtes familiarisés avec le vocabulaire utilisé dans la FUSA. Ensuite, vous avez travaillé sur les affectations que vous souhaitez voir perdurer pour la FUSA mise sur pied. Vous avez donc en main les contenus nécessaires pour élaborer un premier document légal : l'acte fiduciaire.

Vous êtes maintenant prêts à vous initier aux conditions légales qui encadrent la mise sur pied d'une FUSA.

Objectif de l'outil 3

Les aspects juridiques occupent une place importante dans la création d'une FUSA. Cela suppose, en premier lieu, l'élaboration d'un acte de fiducie et ensuite d'un acte de cession. Un troisième document légal, soit l'acte superficiaire ou communément nommé la convention superficiaire¹, est une étape qui peut être conclue ultérieurement. Cet outil aborde les trois documents légaux que sont :

- ∂ L'acte de fiducie. Il détermine les usages ou affectations ainsi que les modalités et les conditions qui seront liées à la FUSA.
- ∂ L'acte de cession. Il correspond au document légal qui confirme la vente ou le legs de la propriété du cédant.
- ∂ La convention superficiaire est une entente conclue entre la FUSA constituée (le conseil fiduciaire) et les personnes (entreprises) qui exploiteront la terre pour en tirer un revenu.

¹ Comme le terme convention superficiaire est plus fréquemment utilisé, nous l'utiliserons tout au long du document.

Ce que contient cet outil :

- ∂ Un schéma simplifié des démarches juridiques de la FUSA;
- ∂ Un tableau synthèse qui présente les éléments que doit contenir chaque document juridique;
- ∂ Un exercice simplifié permettant d'élaborer l'acte de fiducie;
- ∂ Une évaluation des coûts basée sur une situation réelle;
- ∂ Trois annexes qui sont des exemples des 3 documents légaux associés à une FUSA. Ces documents sont des exemples tirés de la réalité desquels nous avons extrait les identifications personnelles.

Comment utiliser l'outil 3

- ∂ Un exercice d'élaboration de votre acte de fiducie est proposé en page 47.
- ∂ Démarrez votre réflexion en vous référant aux questions.



Des clés de compréhension

Des questions de précision et de réflexion à répondre



Acte de fiducie

Voici une définition plus complète de l'acte de fiducie :
Document par lequel le constituant transfère son patrimoine à un autre patrimoine qu'il constitue, des biens qu'il affecte à une fin particulière et qu'un fiduciaire est contraint à détenir et à administrer. Cet acte détermine l'affectation des biens versés dans le patrimoine fiduciaire, établit le cadre de la fiducie et en fixe les règles de gestion particulières, le cas échéant. C'est par ce dernier qu'il est possible de prévoir, dans



*le détail, les règles devant gouverner l'administration
future de la fiducie.*

Schéma simplifié

Documents légaux de mise en place d'une FUSA selon les étapes

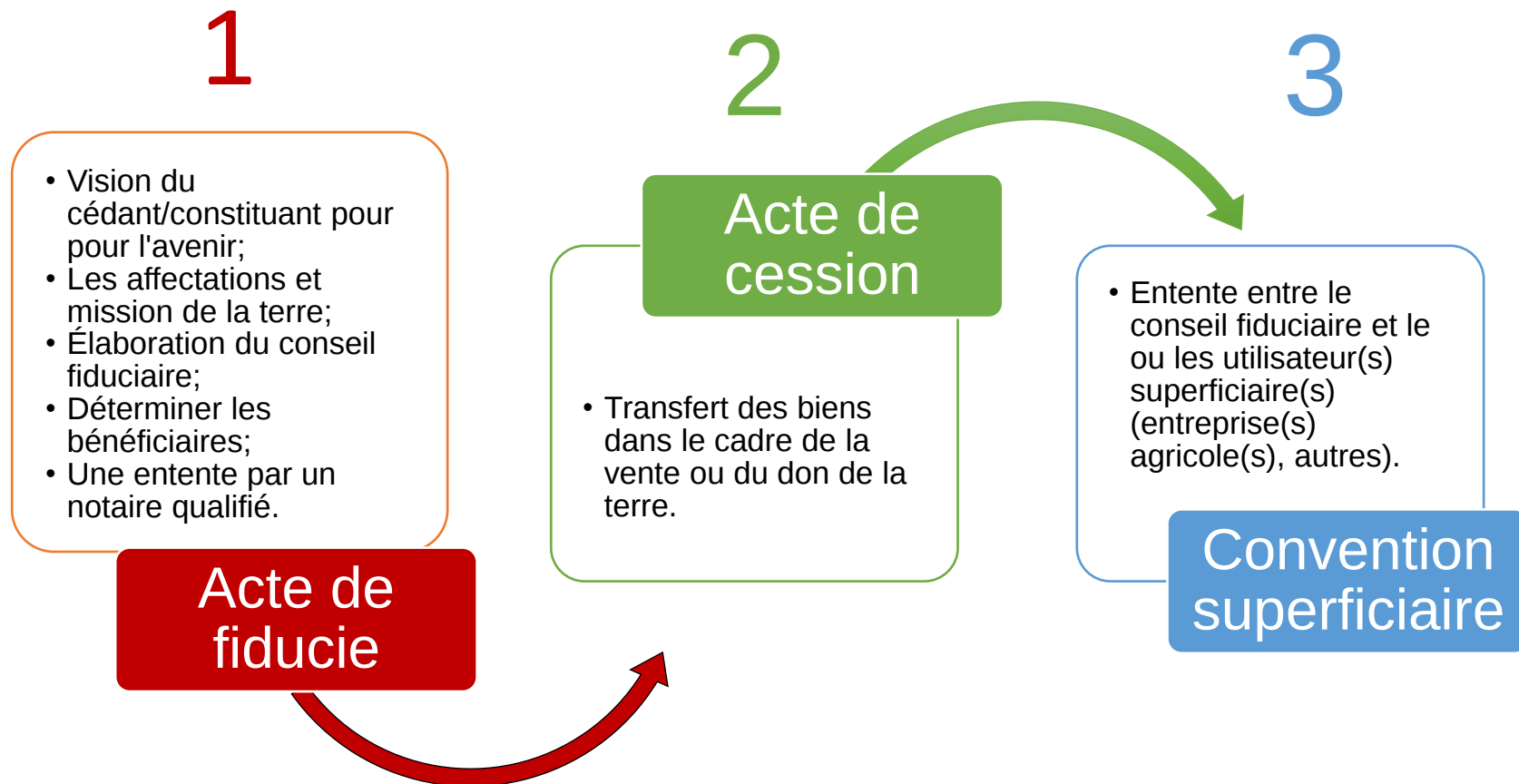


Tableau synthèse

Composantes des documents légaux d'une FUSA



Acte de fiducie	Acte de cession	Convention superficiaire
Document légal par lequel le cédant transfère son patrimoine à un autre patrimoine qu'il constitue (constituant), des biens qu'il affecte à une fin particulière et qu'un fiduciaire est contraint à détenir et à administrer. Cet acte détermine l'affectation des biens versés dans le patrimoine fiduciaire. Il établit le cadre de la fiducie et en fixe les règles de gestion. C'est par ce dernier qu'il est possible de prévoir, dans le détail, les règles devant gouverner l'administration future de la fiducie. Plus précisément on y détermine : ∂ Le nom de la FUSA; ∂ Les éléments du transfert;	L'acte de cession est le document de vente ou de donation de biens, meubles et immeubles du cédant (ex. : la terre, les bâtiments, les équipements, etc.). Il a pour objet de définir ce qu'inclut l'entente entre le cédant et l'acquéreur (la fiducie). On y retrouve : ∂ La désignation des biens, meubles et immeubles; ∂ Les servitudes attachées si tel est le cas; ∂ Les titres et possessions inclus dans la vente ou le don; ∂ La déclaration du vendeur : le cédant; ∂ Le prix de la vente; ∂ L'état civil du cédant; ∂ Régime matrimonial du cédant;	La convention superficiaire est un contrat qui définit les biens du tréfoncier (fiducie) et ceux du superficiare (entreprise agricole), et détermine la relation qui les unit dans le respect de la vocation de la FUSA. On y retrouve : ∂ Les activités de production; ∂ Les conditions à respecter par l'entreprise agricole (superficiare) et de la FUSA (tréfoncier); ∂ La cession : transfert du droit de propriété de la FUSA au superficiare; ∂ Le droit d'usage, conditions et obligations d'utilisation de l'entreprise; ∂ Les servitudes et autres obligations relatives aux immeubles; ∂ Les droits et devoirs de la fiducie;

Acte de fiducie	Acte de cession	Convention superficiaria
∂ Les montants d'argent déposés, les finalités, la clause d'insaisissabilité et inaliénabilité; ∂ Les fins, soit les affectations générales et particulières; ∂ Les bénéficiaires : désignation et droits; ∂ La durée, mise à jour; ∂ Les fiduciaires et leur gouvernance; ∂ Les règles administratives.	∂ Intervention du conjoint(e) s'il y a lieu; ∂ Déclaration des parties relative à la taxe sur les produits et services.	∂ Déclaration du tréfoncier (fiducie) et du superficiaria (entreprise agricole); ∂ Fin du droit d'usage; ∂ Cession, location et droit de premier refus dans le cas d'une vente; ∂ Hypothèque par le superficiaria; ∂ Arbitrage; ∂ Défaut, clauses pénales et résolutoires; ∂ Option d'achat; ∂ Frais; ∂ Communications entre la fiducie et l'entreprise agricole (moyens); ∂ Mention sur les droits de mutations immobilières.

Exercice 4 : L'acte fiduciaire simplifié : s'exercer!

En référence à la mise en situation choisie dans l'outil précédent, élaborer les éléments clés que contiendra votre acte fiduciaire en répondant aux questions.

Partant des réponses et réflexions posées dans l'outil 2 portant sur les affectations, décrire sommairement votre projet de FUSA.



Quel est le nom de la FUSA (et non le nom de l'entreprise superficière)?

Définissez les affectations générales, particulières et interdites. (Vous pouvez vous référer aux questions de l'atelier 2 « Je cède ma terre, prendre une décision éclairée! »)

Affectations générales

Affectations particulières

Affectations interdites

Qui seront les fiduciaires? De quelle manière seront-ils désignés?
Expliquez pourquoi.



Le fiduciaire est une personne physique, majeure, intéressée et en accord avec les fins de la FUSA. Le conseil fiduciaire peut donc être composé de personnes intéressées à mettre en œuvre l'affectation que vous avez préalablement déterminée. Vous devez statuer les acteurs qui prendront place sur le conseil fiduciaire. Il y a un nombre défini de fiduciaires, idéalement (ou obligatoirement, à vérifier) impair.

Comment sera administré la FUSA? Quelles seront les responsabilités du conseil fiduciaire? (Page 80 de l'annexe 2)



*Les membres d'un conseil fiduciaire ont des devoirs, des pouvoirs, des responsabilités et des obligations dans la FUSA (**référer à l'annexe 1**). En tant que gardien du sens de la fiducie, les membres réunis en conseil fiduciaire doivent s'assurer de réaliser les fins de la fiducie selon le meilleur intérêt pour celle-ci. Ses pouvoirs sont spécifiques et administratifs.*

Qui seront les superficiaires de la FUSA? Référez-vous à la page 54 de l'annexe 1.

Acte superficiaire ou « convention superficiaire » L'usage de la propriété superficiaire

Lorsque la fiducie est créée, c'est-à-dire que l'acte de fiducie ainsi que l'acte de cession sont réalisés, et qu'il y a une entreprise agricole intéressée à cultiver la terre, il convient d'élaborer un acte superficiaire couramment nommée la « convention superficiaire ». Il s'agit d'un acte notarié, une entente entre le conseil fiduciaire (gestion de la fiducie) et le superficiaire (l'entreprise agricole qui fera fructifier la terre).

Le contrat établit les critères à honorer en fonction de l'affectation de la fiducie (ex. : production biologique). Aussi, ce contrat détermine les droits, les devoirs et les obligations de l'entreprise, mais aussi du tréfoncier.

Le contrat encadre le droit de cession, de location ou d'option d'achat de la superficie. Advenant le cas où l'entreprise agricole ne peut plus répondre à la mission de la FUSA, l'acte prévoit une clause permettant à la fiducie de racheter les bâtiments à moindres coûts (pourcentage préétabli). Toutefois, le propriétaire superficiaire peut également vendre son entreprise à un autre agriculteur qui acceptera les mêmes conditions d'usage de la terre. Dans ce cas, une nouvelle entente est convenue pour définir les conditions en cas de vente de l'entreprise (bâtiments, équipements, nom d'entreprise, etc.).



Une convention superficiaire établit :

- ∂ les droits et responsabilités des producteurs-trices qui exploiteront la terre par le biais de leur entreprise ou OBNL;
- ∂ les conditions à respecter par le propriétaire superficiaire pour continuer à bénéficier de l'usage de la terre;
- ∂ le montant des frais annuels prélevés par la FUSA auprès du propriétaire superficiaire.

Le contrat ou la convention superficière inclut aussi les charges reliées, par exemple, à l'entretien et la gestion de la superficie ainsi que des immeubles, généralement sous la responsabilité de l'entreprise superficière. La convention superficière prévoit aussi le respect de normes relatives à l'occupation et à l'entretien des bâtiments et des ouvrages, imputable à l'entreprise agricole.

Il est également possible d'inclure certaines clauses limitant l'aspect financier du superficière quant à son hypothèque, par exemple, limiter l'hypothèque à 80 % de la valeur des biens (bâtiments, ouvrage, plantation et équipements) ce qui correspond aux bonnes pratiques pour éviter un trop grand endettement du superficière.

De plus, certaines mesures doivent être établies pour encadrer des situations conflictuelles ou qui pourraient mettre en péril l'utilisation de la terre. Il est possible d'inclure des clauses d'arbitrage, de défaut, des clauses pénales ou résolutoires. Tous les éléments qui concernent les communications entre le conseil et l'agriculteur sont également établis dans ce document. En somme, un document rédigé en bonne et due forme devrait couvrir les divers aspects de l'entente entre la fiducie et l'entreprise agricole.

Un fonds de réserve est constitué par le conseil fiduciaire pour être en mesure d'assurer les frais annuels qui sont généralement équivalents au montant des taxes foncières, plus une somme qui servira à administrer la FUSA et à assurer sa pérennité en cas d'événements mettant en péril sa mission. Pour générer ce Fonds de réserve, un retour financier peut être prévu, par exemple, calculé en pourcentage des profits réalisés par la ferme.

Évaluer les coûts des démarches liées à la création de la FUSA

Évaluation des coûts des démarches de création de la FUSA	
Honoraires professionnels (notaire, fiscaliste, arpenteur, etc.)	8 000 \$
Frais de caractérisation et d'analyses	1 000 \$
Frais de diffusion de l'appel de projets	1 000 \$
Fonds de réserve de la fiducie pour ses obligations futures	15 000 \$
Bourse d'appui au démarrage du projet retenu	10 000 \$
Total	30 000 \$

Protec-Terre pourra vous accompagner et détailler avec vous la nature des frais liés à la mise en place de la FUSA.

Les frais se répartissent en deux grandes catégories.

1. Les coûts liés aux transactions;
2. Les honoraires d'expertises.

Les frais de transaction sont, par exemple, l'inscription au registre foncier des actes de vente, l'inscription des avis d'adresse, les frais de messagerie, les frais de consultation et de copie des index aux immeubles, les plans et les actes au registre foncier, les frais de gestion de la comptabilité en fidéicommiss, etc.

Quels frais dois-je considérer pour la démarche FUSA?

Aux frais de transaction s'ajoutent les honoraires des experts, notamment ceux du notaire, de l'arpenteur et d'un agronome, s'il y a

lieu. D'autres experts peuvent s'ajouter selon la particularité du projet.

Le choix d'un notaire doit reposer sur sa connaissance des fiducies en général et des FUSA en particulier. Protec-Terre pourra vous conseiller à ce sujet.

Le notaire vous donnera une approximation de ses honoraires après vous avoir posé certaines questions. Ces honoraires n'incluent pas les imprévus, et votre notaire vous informera des démarches additionnelles nécessaires ainsi que des honoraires qui en découlent, le cas échéant. (APNQ, 2018)

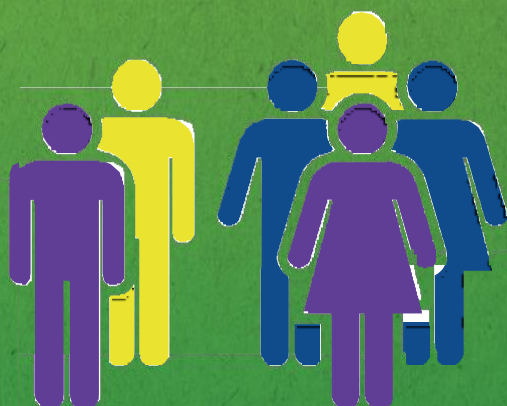
Les consultations préalables à la signature de l'acte sont généralement facturées au tarif horaire du notaire. En guise d'exemple, le notaire s'occupe des éléments suivants : l'examen des titres, la préparation des actes de vente et des avis d'adresse ainsi que la réception des signatures.

La démarche conduisant à la conclusion des ententes, soit l'acte fiduciaire, l'acte de cession et l'acte superficiaire, est évaluée ici, à partir d'une situation existante. Les frais totalisent approximativement 30 000 \$. Ces coûts incluent les frais d'expertises et également les frais liés aux transactions. Pour toute autre question concernant le financement, référez-vous à l'outil 4 qui porte sur les considérations financières et fiscales.

OUTIL 4

Les considérations financières et fiscales :

La mise en œuvre d'une FUSA



Outil 4 : Les considérations financières et fiscales de la mise en œuvre de la FUSA

Dispositions fiscales générales

Lorsqu'on souhaite entreprendre une démarche de vente ou de don de sa terre, certains éléments de la fiscalité doivent être considérés. Cette section présente quelques notions fiscales de base.

Notions de base

Le calcul de l'impact fiscal de la disposition d'une terre agricole, quelques définitions de base sont utiles en ces termes :

Juste valeur marchande (JVM)

La valeur la plus élevée qui pourrait être obtenue s'il y a vente de votre terre sur un marché libre qui n'est soumis à aucune restriction entre un acheteur et un vendeur consentant qui agissent indépendamment l'un de l'autre.

Prix de base rajusté (PBR)

Généralement du coût d'un bien, plus les dépenses engagées pour en faire l'acquisition (courtier, notaire, taxe de bienvenue). Le coût comprend également les dépenses en capital, le coût des additions et des améliorations.

Exonération cumulative en gain de capital (ECGC) ou exonération agricole

Lorsque vous touchez un profit après avoir vendu votre entreprise, un bien agricole ou un bien de pêche, vous pouvez éviter de payer de l'impôt sur la totalité ou une partie de ce profit grâce à l'ECGC. Pour de nombreux propriétaires de PME, il s'agit donc d'un outil qui leur permet de préserver leurs économies pour la retraite ou d'investir davantage dans une autre PME.

En général, l'exonération des gains en capital est vue comme une incitation à investir et à prendre des risques. L'agriculture exige souvent des dépenses d'équipement considérables qui empêchent de nombreux agriculteurs de se prévaloir pleinement d'autres abris fiscaux comme les régimes enregistrés d'épargne-retraite (REER), d'où les mesures fiscales préférentielles dont bénéficient les propriétaires d'exploitation agricole. La plupart du temps, les agriculteurs réinvestissent leurs bénéfices dans leur entreprise, laquelle fait office de fonds de retraite. L'exonération des gains en capital permet donc aux agriculteurs de conserver une plus large part du produit de la vente de leur entreprise.²

Calcul du gain en capital

Le calcul usuel d'un gain de capital et de l'exonération, si disponible, est le suivant :

Exemple 1 : Scénario traditionnel

Edmond possède une terre évaluée selon la JVM à 2 000 000 \$. Il trouve preneur et vend sa terre. À cette vente se soustrait 200 000 \$ de PBR. Son revenu est donc évalué à 1 800 000 \$. Edmond n'a jamais utilisé son exonération en gain de capital ou dite agricole par le passé. Il a donc droit à 1 000 000 \$ d'exonération pour son entreprise agricole. Ce qui lui revient à déclarer un montant de 800 000 \$ en gain de capital.

Comment dois-je calculer l'impact fiscal lorsque je souhaite vendre ou léguer ma terre?

Calcul du gain en capital JVM - PBR = Gain en capital
Exemple : 2 000 000 \$ - 200 000 \$ = 1 800 000 \$
Exonération agricole : 1 000 000 \$ *(si disponible)
Gain en capital : 800 000 \$

Selon cet exemple, l'agriculteur devra inclure 50 % du gain en capital dans son revenu dans l'année de la disposition de sa terre. Ainsi, le gain en capital imposable sera de 400 000 \$ et le taux d'impôt se situera autour de 53 %. Le montant des impôts à payer cumulatifs sera d'environ 212 000 \$.

Que faire pour profiter de l'exonération cumulative en gain de capital?

²<http://www.res.parl.gc.ca/Content/LOP/ResearchPublications/prb05102-f.htm>

Le montant **d'exonération agricole** disponible n'est pas semblable pour tous les agriculteurs. Certains ne l'ont jamais utilisé tandis que d'autres l'ont déjà utilisé dans le passé, en tout ou en partie. Le comptable de l'agriculteur est habituellement en mesure de confirmer le montant de l'exonération disponible sur le gain en capital de biens agricoles. Si le comptable a changé au fil des ans ou que les données sont introuvables, il est préférable de communiquer directement avec les autorités fiscales afin de connaître le solde d'exonération disponible pour chacun des agriculteurs concernés.

Exercice 5 : Faites votre calcul en gain de capital

Étape 1 : Indiquez le montant de la juste valeur marchande (JVM) de votre terre dans le tableau ci-bas.

Étape 2 : Soustrayez le montant du prix de base réajusté, qui comprend les dépenses encourues par la vente de la terre.

Étape 3 : Indiquez le montant de l'exonération agricole auquel vous avez le droit.

Étape 4 : Finalement, 50 % du montant que vous obtenez doit être déclaré en impôt, donc imposable comme un revenu.

Calcul du gain en capital		
JVM de ma terre -		\$
PBR		\$
ECGC (montant auquel j'ai le droit)		\$
Grain en capital =		
Le montant \$ 50 % de ce montant à déclarer en impôts		

Si vous êtes non-agriculteur!

Si vous êtes propriétaire **non agriculteur** et que vous souhaitez FAIRE UN DON de votre terre, vous ne disposez pas de *l'exonération agricole* du don de terre. Vous aurez alors à payer un impôt sur le revenu calculé sur la base du gain en capital. Si la JVM est réduite, il en est de même du gain en capital et, en conséquence, le reçu d'impôt sera aussi réduit.

Toutefois, vous pouvez éviter de payer de l'impôt! Depuis 2017, il est possible d'avoir une accréditation en transmettant une demande de « Visa pour don de terrain ou de servitude ayant une valeur écologique » (réf. formulaire en annexe). Cette accréditation évite au propriétaire, qui souhaite donner sa terre, de payer de l'impôt sur un gain en capital.

« Si je possède une terre agricole, mais que je ne suis pas agriculteur, ai-je droit à l'exonération agricole? »

« Existe-t-il une autre option pour éviter de payer un gain en capital? »

Programme de dons écologiques

Le programme proposé pour les dons de *fonds de terre écosensibles* est à l'avantage des propriétaires terriens qui ont l'intention de donner leur terre. Pour ce faire, la valeur écologique doit être déterminée par les instances responsables.

Au gouvernement fédéral :

Au Canada, le ministère de l'Environnement et du Changement climatique Canada (ECCC) ou une personne désignée par le ministre doit avoir attesté que le fonds de terre est important pour la préservation du patrimoine environnemental du Canada. Le ministre détermine également la juste valeur marchande (JVM) du don.

De quoi ai-je besoin pour reconnaître le don de ma terre comme étant écosensible?

Au gouvernement provincial :

Au Québec, le ministère du Développement Durable, de l'Environnement et des Parcs ou une personne désignée par le ministre doit avoir délivré un « *Visa fiscal* pour don de terrain ou servitude ayant une valeur écologique, paysagère ou patrimoniale ».

Quelles sont les étapes pour la donation d'une terre écosensible?

- 1- Attestation et évaluation pour don de terre ayant une valeur écologique (Visa);
- 2- Acte notarié de donation;
- 3- Donateur/cédant;
- 4- Donataire/cessionnaire;
- 5- Donataire reconnu Revenu Canada et Revenu Québec émettent un reçu pour don de bienfaisance.

Ces étapes permettent de faire un don de terre **AVEC avantages fiscaux optimaux** :

- 1- Aucun gain en capital;
- 2- Un crédit d'impôt pour don.

Un reçu d'impôt sera alors délivré par la FUSA de bienfaisance. Ainsi, le cédant pourra réduire les impôts de certaines années passées et futures du vivant ou au décès, s'il s'agit d'un legs testamentaire. De plus, aucun impôt sur le gain en capital ne sera effectif.³

Autre option pour abaisser le niveau d'imposition

Il est possible de faire le don de la terre agricole sur plusieurs années. Toutefois, dans ce cas, une bonne convention devra être rédigée. En effet, des événements tels le décès, l'incapacité, la faillite, la rupture matrimoniale ou autres, peuvent amener le cédant à modifier sa volonté. Le nombre d'années de la convention devrait idéalement être limité à 10 ans.

Dans un tel cas, où le don est échelonné sur plusieurs années, la terre sera détenue en indivision avec la FUSA et le don de quotes-parts se fera chaque année. Le cédant recevra un crédit d'impôt chaque année. Cette stratégie peut être restrictive et imposer un manque de flexibilité pendant l'indivision si le donateur devient inapte, fait faillite, divorce, décède, etc.

Existe-t-il d'autres stratégies fiscales pour faire le don de ma terre et éviter de payer un gain en capital trop élevé?

³ <https://www.canada.ca/fr/environnement-changement-climatique/services/financement-environnement/publications/demandes-evaluation-juste-valeur-marchande.html>

Don à charge pour le cédant

Le « don à charge » correspond à une ou des conditions à la faveur du cédant précisées dans l'acte de cession. Les donations peuvent imposer une charge spécifique au donataire ou faire dépendre cette donation d'une condition particulière. Par exemple, le donataire devra entretenir la maison familiale, ou encore, organiser les obsèques du donateur, financer les études d'un enfant, etc. ⁴

Est-ce que le don à charge est possible pour la création de la FUSA?

Don à charge pour la FUSA

La **donation à charge** d'une obligation est **légale** en droit au Québec. Toutefois, il y aura une valeur de contrepartie au don. Par conséquent, il ne s'agira pas d'un don entier. Ce sera un mixte don/vente.

- Par exemple, à charge de :
 - Loger gratuitement le donateur sa vie durant;
 - Payer une rente (un montant par année) au donateur sa vie durant.

Il faut savoir que ce type de clauses réduit la valeur du don et nécessite l'évaluation de la charge. De plus, il faut s'enregistrer au registre foncier. Ce modèle est légal et s'apparente aux « gifted house » en Angleterre.

La donation d'actions

Oui, la donation d'actions d'une société privée agricole est légale et devra se faire en ces termes :

La donation d'actions est-elle possible pour la création d'une FUSA?

- Évaluation nécessaire;
- Acte notarié de donation;
- Donateur/cédant/actionnaire;
- Donataire/cessionnaire/futur actionnaire;
- Donataire reconnu Revenu Canada et Revenu Québec.

Si les actions sont des biens admissibles au programme de « don écologique » : aucun impôt pour gain en capital n'est exigible et un crédit d'impôt pour don est alors émis.

⁴<https://droit-finances.commentcamarche.com/contents/1003-les-donations-sous-conditions-ou-avec-charges>

Des actions chaque année

Avec une bonne convention, comme dans le cas du don de terre, il est possible de céder des actions sur plusieurs années, mais le nombre d'années devrait être limité à 10 ans.

- Le nombre d'actions sera cédé au fur et à mesure (aucune création d'indivision);
- Un capital-actions adéquat au niveau du contrôle de la société;
- Frais de transfert faible;
- Droits de mutation inexistants;
- Pas de TPS/TVQ.

« Peut-on céder des actions sur plusieurs années? »

Promesse de don

Il n'y a que le legs testamentaire qui assure une transmission de la terre et/ou des bâtiments au décès. Toute autre entente est un pacte sur succession futur et cela est nul selon le Code civil du Québec.

« Est-ce que la promesse de don au décès m'assure que ma terre sera une fiducie? »

Don testamentaire

Contrairement à la promesse de don, il est possible de léguer la terre destinée à une FUSA. Cela est possible parce que la terre est incluse dans un document notarié : le testament. Il peut s'agir d'une terre ou d'une somme d'argent. Il y aura un reçu d'impôt en fonction de la JVM lors du transfert par succession à la FUSA. La FUSA est alors libre d'accepter ou de refuser le legs.

Gestion de la FUSA

La gestion d'une FUSA implique peu de frais de gestion. Selon les clauses incluses dans l'acte de fiducie, les fiduciaires sont rémunérés ou pas. Toutefois, il y a des frais qui sont incontournables. Ce sont :

- Les frais comptables : états financiers annuels et documents gouvernementaux;
- Les frais juristes : tenue de livres des minutes de la Fiducie.

« Qu'en est-il des frais de gestion de la FUSA? »

Hypothèque et FUSA

Dans l'acte de fiducie, une clause stipule l'insaisissabilité de la terre ou du bien en fiducie et de l'hypothèque publiée au Registre foncier. L'actif est donc protégé par la gestion des fiduciaires. Il est préférable de conserver l'actif insaisissable et d'avoir accès à cette stratégie qu'en dernier recours.

« Est-ce possible d'hypothéquer les terres d'une FUSA? »

Liquidation

Même si la FUSA est perpétuelle, elle peut s'éteindre pour cause d'impossibilité d'accomplissement. S'il advenait qu'elle doit être liquidée, les bénéficiaires ultimes devraient être les bénéficiaires généraux ou organismes de conservation.

« Qu'en est-il de la liquidation d'une FUSA? »

Règles des 21 ans

Après chaque 21 ans d'existence de la FUSA, un impôt sur gain en capital serait exigible. Toutefois, si la FUSA est reconnue organisme de bienfaisance, aucun impôt ne sera exigible.

« Qu'en est-il de la disposition réputée tous les 21 ans prévue aux lois fiscales (fédérale et provinciale) pour une fiducie? »

Droits de mutation au transfert

Habituellement exonéré art. 17.1 de la Loi

Cessionnaire (FUSA) déclare que :

Suite à la cession, la terre fera partie d'une exploitation agricole enregistrée à son nom dans l'année du transfert. Elle sera enregistrée conformément au règlement en vertu de l'article 36.15 de la Loi sur le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation.

TPS/TVQ à la donation d'une terre agricole

Au moment du don de la terre, deux conditions sont nécessaires pour qu'il y ait exonération (article 12 de la partie I de l'annexe V L.T.A. – article 105L.T.V.Q.)

« Dois-je payer de la TPS/TVQ lors de la donation de ma terre? »

La première est que le vendeur déclare que la totalité, ou presque, de ses biens était utilisée immédiatement avant

la signature de la donation dans le cadre d'une activité commerciale qui consiste en une entreprise agricole. L'acquéreur déclare acquérir cette terre agricole pour son utilisation personnelle.

Une seconde condition justifie une exonération (article 9 de la partie I annexe VL.T.A. – article 102 L.T.V.Q.) Le donateur déclare que le terrain n'était pas, immédiatement avant la signature de la donation, une immobilisation du donateur utilisée principalement dans son entreprise, que la donation n'est pas effectuée dans le cadre de son entreprise, et qu'il n'a pas présenté et s'engage à ne pas présenter le choix en vertu du sous-alinéa 9(2)b)(ii), de la partie I annexe V L.T.A., et du paragraphe 102(2o)b) de la Loi sur la taxe de vente du Québec.

Différents modes de financement de mon projet

Cette section du guide s'intéresse aux types de financement possibles pour soutenir les frais de création d'une FUSA.

Modes de financement possibles				
Type de financement	Qu'est-ce que c'est?	Caractéristiques	S'adresse à qui?	Avantages/inconvénients
Obligations communautaires ou parts sociales vertes⁵.	Les obligations communautaires (OC) ou les parts sociales vertes sont un prêt de la communauté de soutien (usagers, clients, membres, partenaires, etc.) à un OBNL pour lui permettre de réaliser un projet, contribuer à sa mission et servir la communauté. Autrement dit, ce sont des titres de créance émis par un OBNL. ⁶	Ses caractéristiques sont les suivantes : un prix d'émission est fixé, une durée, une rémunération (taux d'intérêt ou coupon assujetti à l'impôt) et un capital remboursable à échéance. Les PS ou OC ne sont pas encadrées par l'Autorité des marchés financiers (AFM) et sont déterminées par le conseil d'administration de l'OBNL. Les transactions se font directement entre l'OBNL et l'investisseur.	À tous ceux qui souhaitent investir dans l'OBNL en question : -investisseur qualifié ou non; -personnes physiques (membre, citoyen, usager, client, employé, administrateur, etc.); -personnes morales (OBNL, coop, entreprise privée, fondation, club d'investisseurs, etc.).	Permet à l'OBNL de financer un projet avec le soutien de la communauté. Il permet la réalisation d'un projet sur une période donnée tout en favorisant son rayonnement. La communauté devient partenaire du projet. Un inconvénient peut être lié à la nécessité pour l'organisme de s'assurer que les investisseurs ne retirent leurs parts d'un seul trait à la suite de certaines circonstances.

⁵ Les parts sociales vertes sont des obligations communautaires utilisées pour la campagne de financement de la première FUSA au Québec, la Ferme Cadet Roussel. Chaque détenteur de PSV détient automatiquement un membre de Protec-Terre pour une année. Le coût de renouvellement de l'adhésion est de 25 \$/an. À part les privilèges de membres, soit de pouvoir participer pleinement à l'organisation (droit de vote, droit d'être élu au C.A., etc.) le seul autre privilège consiste à avoir toujours l'option de recevoir un panier bio (au même prix que les autres partenaires).

⁶ Inclure un lien vers cet outil : http://www.tiess.ca/wp-content/uploads/2017/12/TIESS_guide_obligations_commun_Guide-complet_8dec017.pdf

Sociofinancement ou financement participatif⁷	Le financement participatif sous forme de dons ou de prévente consiste à recueillir des dons, puis à remercier les donateurs en leur offrant un produit, un service ou un privilège.⁸	Au Québec, cette méthode n'est pas réglementée par le MAF. Prend la forme de portails de financement sur un site Web. Des démarches personnalisées : événements, rencontres pour expliquer le projet, etc.	À celles et ceux qui souhaitent défrayer les coûts d'experts et légaux de mise en œuvre de la FUSA. Aux personnes qui disposent de temps et d'imagination pour mobiliser les membres de la communauté. Aux personnes déjà impliquées dans leur communauté et qui connaissent les citoyens.	Implication et engagement par les membres de la communauté avec privilèges rattachés à la contribution. Crée une appartenance de la communauté au projet. Inconvénient : exige beaucoup de temps et d'échanges avec les citoyens et organismes de la communauté de proximité.
---	---	---	---	--

⁷ http://www.tiess.ca/wp-content/uploads/2017/04/TIESS_Guide_Financement_Participatif.pdf

Outil 5

Qui cultive et bénéficie de la terre?



« [Le paysan] vit et travaille avec la nature, et non contre elle. Il se perçoit comme faisant partie intégrante de la nature, de ses lois et de ses rythmes, et non comme son maître. Il cherche à la connaître et à s'y allier. Il la cultive et ne l'exploite pas. La terre est sa mère, et non sa propriété. Il crée littéralement sa vie, sa nourriture, son habitat, sa relation au monde. [...] L'appartenance au territoire et à la communauté est naturelle, physique, et génère une force tranquille, une fierté, une certitude qui sont à l'image même du bonheur et de la santé. »
(Bouchard, 2014)

Outil 5 : Qui cultive la terre et en bénéficie?

Les bénéficiaires de la FUSA sont multiples : le ou les agriculteurs qui font fructifier la terre, les gens qui consomment les produits de la ferme, la communauté, etc. En effet, la communauté tire avantage de voir une ou des familles demeurer ou s'établir dans son milieu. De plus, les gens du milieu ont accès à des produits locaux, frais et sains. Cependant, le bénéficiaire le plus direct est l'agriculteur. Pour bénéficier de la FUSA il faut détenir un droit d'usage, établi par une entente, soit la convention superficielle.

La vocation et les conditions identifiées dans l'acte de fiducie permettent d'établir l'entente entre le(s) constituant(s) et le(s) bénéficiaire(s) de la terre. Dans cette convention, les éléments à respecter par une entreprise agricole, privée ou collective, quant aux droits d'usages sont déterminés.

En ce qui concerne l'aspect biologique/écologique associé à la production, il s'agit d'une condition reliée à la mission de Protec-Terre qui accompagne la mise en place de FUSA. Cependant, un projet qui ne serait pas accompagné par Protec-Terre ne serait pas tenu d'avoir un usage biologique.

Sur le plan juridique, les bénéficiaires peuvent être par exemple :

- ∂ Un propriétaire privé ou collectif qui établit son entreprise agricole biologique;
- ∂ Un OBNL, une coopérative ou une compagnie;
- ∂ Une municipalité ou une MRC qui souhaiterait mettre en place un projet d'agriculture collective

- et en assurer la pérennité, ex. : jardin communautaire;
- ∂ Une institution éducative ou de santé qui élabore un projet en lien avec sa mission, ex. : incubateur agricole pour un cégep.

Pourquoi choisir le modèle FUSA?

C'est d'abord la volonté d'un entrepreneur privé ou collectif de **cultiver la terre**, de préserver un **patrimoine agricole** pour **toujours** qui motive l'établissement d'un projet d'entrepreneuriat sur une FUSA.

L'entreprise qui fait fructifier la terre est propriétaire des équipements et des bâtisses dont il se dote pour opérer son entreprise. Comme le fonds de la terre appartient à la fiducie, le prix d'achat pour acquérir les biens en superficie est moins élevé, et donc, cela évite un trop grand endettement à celui-ci. Il y a donc aussi la volonté d'un agriculteur à réduire son endettement pour avoir accès à la terre.

Les intérêts d'opter pour une propriété sur une FUSA repose sur les motivations suivantes :

- ∂ Faire fructifier la terre dans le respect de l'environnement et d'une agriculture écologique;
- ∂ Avoir accès à la terre sans le poids financier de l'endettement du fonds de terre;
- ∂ Tirer des revenus de ses activités agricoles d'entreprise dans le respect d'une agriculture à échelle humaine;
- ∂ Favoriser la vitalité d'une communauté par l'établissement d'une relève agricole, mais aussi par les relations étroites tissées avec les membres de la communauté;
- ∂ Répondre aux besoins alimentaires de la communauté locale par un accès à des produits frais et de proximité;
- ∂ Avoir la possibilité de soutenir la communauté dans certains projets à caractère humanitaire au sein de l'entreprise (par exemple : insertion sociale, éducation à la santé alimentaire en relation avec l'école, etc.).

Pour un projet d'agriculture autrement, où l'être humain fait partie de la vie!

Nous sommes de passage et la terre vivra bien après nous. Ce qui est préservé dans la FUSA, c'est d'abord une vision du travail de la terre qui repose sur des choix en lien avec la préservation et l'écologie. Cette approche implique une relation de l'être humain en harmonie et en équilibre avec l'environnement naturel. Dans une FUSA, la terre n'appartient à personne. Elle est ce que l'on nomme « le commun ». Elle est avant tout une source nourricière pour l'être humain, tant celui d'aujourd'hui que celui de demain. La FUSA permet que le travail de chaque jour soit préservé pour toujours. Elle est une façon de faire valoir et de faire vivre la volonté d'une personne pour traverser le temps. En conséquence, la terre est un patrimoine pour l'humanité. L'approche écologique de la FUSA repose sur le respect du rythme de régénération de la nature qui sait comment refaire son équilibre sans l'intervention d'intrants chimiques. Dans le modèle préconisé par Protec-Terre, la FUSA est là pour protéger la vocation du fonds de terre, appelé le tréfonds, alors que le producteur est propriétaire de ce qui est au-dessus de la terre, qu'on identifie comme l'entreprise superficielle.

Qui m'accompagne dans la démarche de mise en place de la FUSA?

Plusieurs intervenants et spécialistes peuvent vous accompagner dans votre démarche de réalisation d'une FUSA.

Protec-Terre : Protec-Terre offre un service d'accompagnement et d'expertise dans la réalisation de FUSA. Les conseillers de Protec-Terre pourront vous guider tout au long du processus de réalisation de votre projet. Leur connaissance du concept de la FUSA vous permettra d'avoir les réponses à vos questions.

Notaire spécialisé en fiducie : Un notaire digne de confiance et connaissant la fiducie est présent pour la rédaction des documents notariés (trois actes) que vous devez faire rédiger pour créer votre fiducie. Il vous informera sur les divers aspects juridiques de votre démarche, les éléments plus pointus de votre réflexion

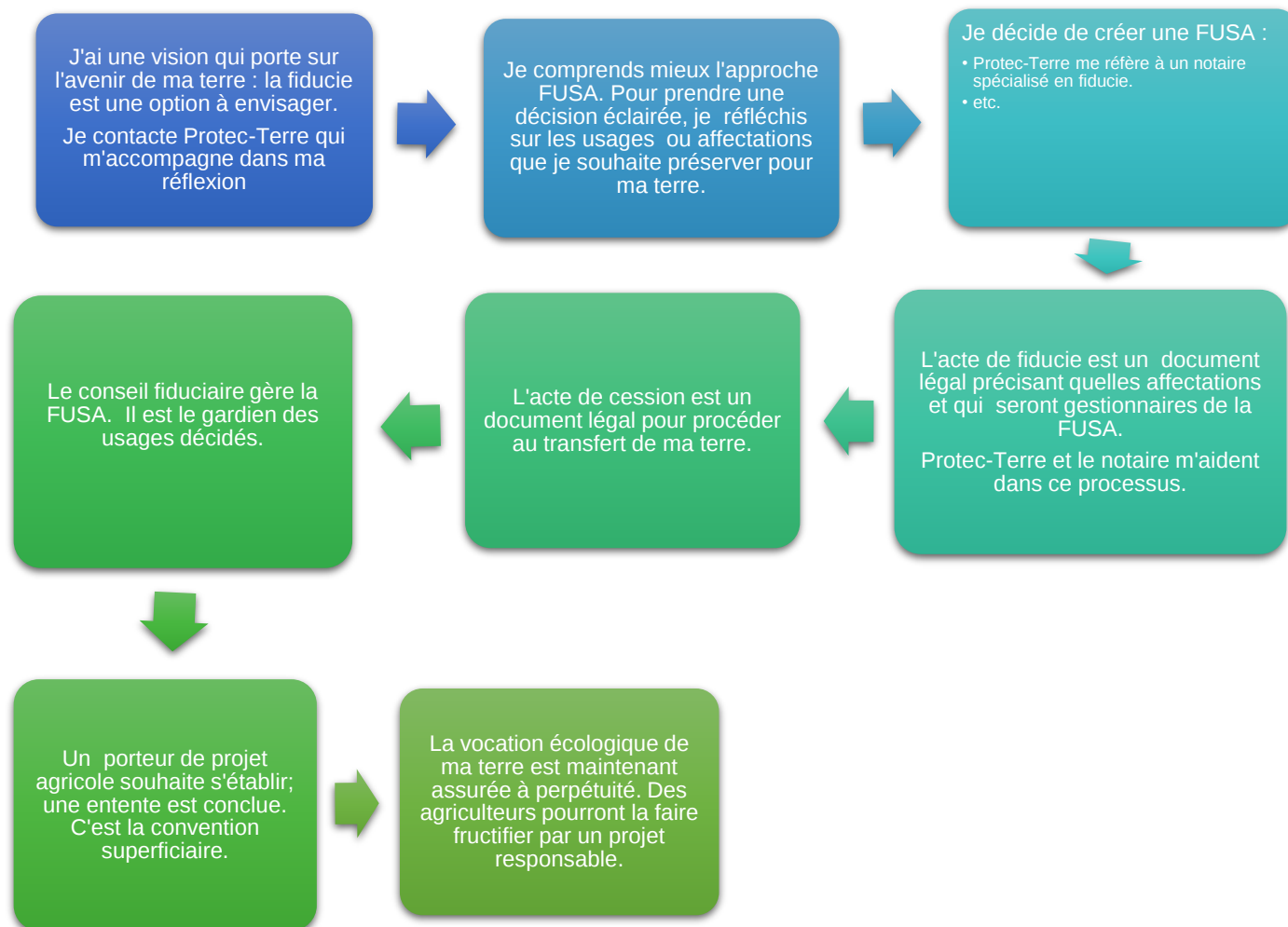
et peut vous conseiller dans la prise de décisions juridiques.

Arpenteur : Un arpenteur est nécessaire pour arpenter la superficie du lot qui sera mis en fiducie et ainsi délimiter la propriété superficière. Ces données doivent être incluses dans les divers actes pour définir le bien dont il est question.

Conseiller en transfert de ferme de votre région : Un conseiller en transfert peut être pertinent dans votre démarche dans la mesure où une entreprise est déjà locataire ou encore, que vous avez une relève apparentée qui ne pourra acheter ou hériter du fonds de la terre. De par leurs compétences et expertises, les conseillers sont outillés pour permettre une bonne communication entre les parties et faciliter la démarche.

Finalement, si vous êtes propriétaire superficière, une démarche de démarrage de votre entreprise est alors requise. Il existe différentes ressources qui aident à préciser votre projet d'entreprise, à considérer les scénarios de financement, à établir vos plans de productions, etc. Les corporations de développement économique, Centres locaux de développement et organismes de développement économiques sont outillées pour soutenir les porteurs de projet qui ont un projet d'entreprise. De plus, un agent ou conseiller agroalimentaire est souvent en poste dans la MRC de votre territoire.

Démarche d'élaboration d'une FUSA



Quelques sources bibliographiques

Association professionnelle des notaires du Québec
<http://www.apnq.qc.ca/les-frais-de-transaction-et-les-honoraires-du-notaire>

Définition propriété superficière (<http://www.notaire-direct.com/Lexique/id/222.html>)

Définition patrimoine bâti :
<http://actionpatrimoine.ca/tonpatrimoine/definitions-types-patrimoine/>

Définition patrimoine naturel : <http://uis.unesco.org/fr/node/335034>

Gouvernement du Québec. (2018). Fiche du terme. Portail Québec. Repéré à : <http://www.thesaurus.gouv.qc.ca/tag/terme.do?id=9024>

Office québécois de la langue française. (2012). Terminologie. Gouvernement du Québec. Repéré à http://gdt.oqlf.gouv.qc.ca/ficheOqlf.aspx?Id_Fiche=835705

Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec. (2015). Agriculture biologique. Repéré à <http://www.mapaq.gouv.qc.ca/fr/Productions/Production/agriculturebiologique/Pages/alimentsbio.aspx>

Code civil du Québec. Publications Québec, Centre de services partagés du Québec. Chapitre C-61.01. Loi sur la conservation du patrimoine naturel. Chapitre 1. Repéré à <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/ShowDoc/cs/C-61.01>

Code civil du Québec. Publications Québec, Centre de services partagés du Québec. Chapitre CCQ-1991. Articles 1260 à 1273. Repéré à <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/showdoc/cs/CCQ-1991>

DENONCOURT, Amélie et al. (2015). La conservation volontaire : vous pouvez faire la différence. Principales options de conservation légales pour les propriétaires de terrains privés. Repéré à <http://www.mddelcc.gouv.qc.ca/biodiversite/prive/brochure-conservation-volontaire.pdf>

DÉRAGON, Francine. 2016. « *La ferme biologique, un espace d'éducation relative à l'éco-alimentation et de construction du rapport à la terre* », mémoire de maîtrise en science de l'environnement. Université de Montréal. Repéré à : <https://archipel.ugam.ca/9316/1/M14777.pdf>

USBEEK et RICA. Le siècle des communs. Repéré à : <https://usbeketrica.com/article/le-siecle-des-communs>

BOUCHARD, Roméo. 2014. « *Les champs de bataille. Histoire et défis de l'agriculture biologique au Québec* ».

WALL KIMMERER, Robin. 2014. « Braiding sweetgrass », Indigenous wisdom, Scientific Knowledge and the Teachings of Plants.

MACY Joanna et JOHNSTONE Chris. 2012. [Active Hope. How to Face the Mess We're in without Going Crazy](#), Novato, New World Library. Adaptation libre en français.

Terr'Eveille. Les trois dimensions. Repéré à : <http://www.terreveille.be/changement-de-cap/trois-dimensions>

Le travail qui reconnecte, The Work that Reconnects. Repéré à : <https://workthatreconnects.org/>